

改正不動産特定共同事業法の施行に向けて ～不動産投資市場の成長に向けたアクションプランを踏まえて

国土交通省 土地・建設産業局
不動産市場整備課 不動産投資市場整備室

ディスクレーマー

本説明会の内容及び資料については、公布された「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律(平成29年法律第46号)」及び「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令(平成29年政令第221号)」並びにパブリックコメント手続中の「不動産特定共同事業法施行規則の一部を改正する命令」及び「不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項について」に基づいております。

すべての法令等が公布されるまでは、内容に変更が生じることがあります。

0. 不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン

1. 不動産特定共同事業制度について

2. 「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律」の概要説明

3. 小規模不動産特定共同事業の創設について

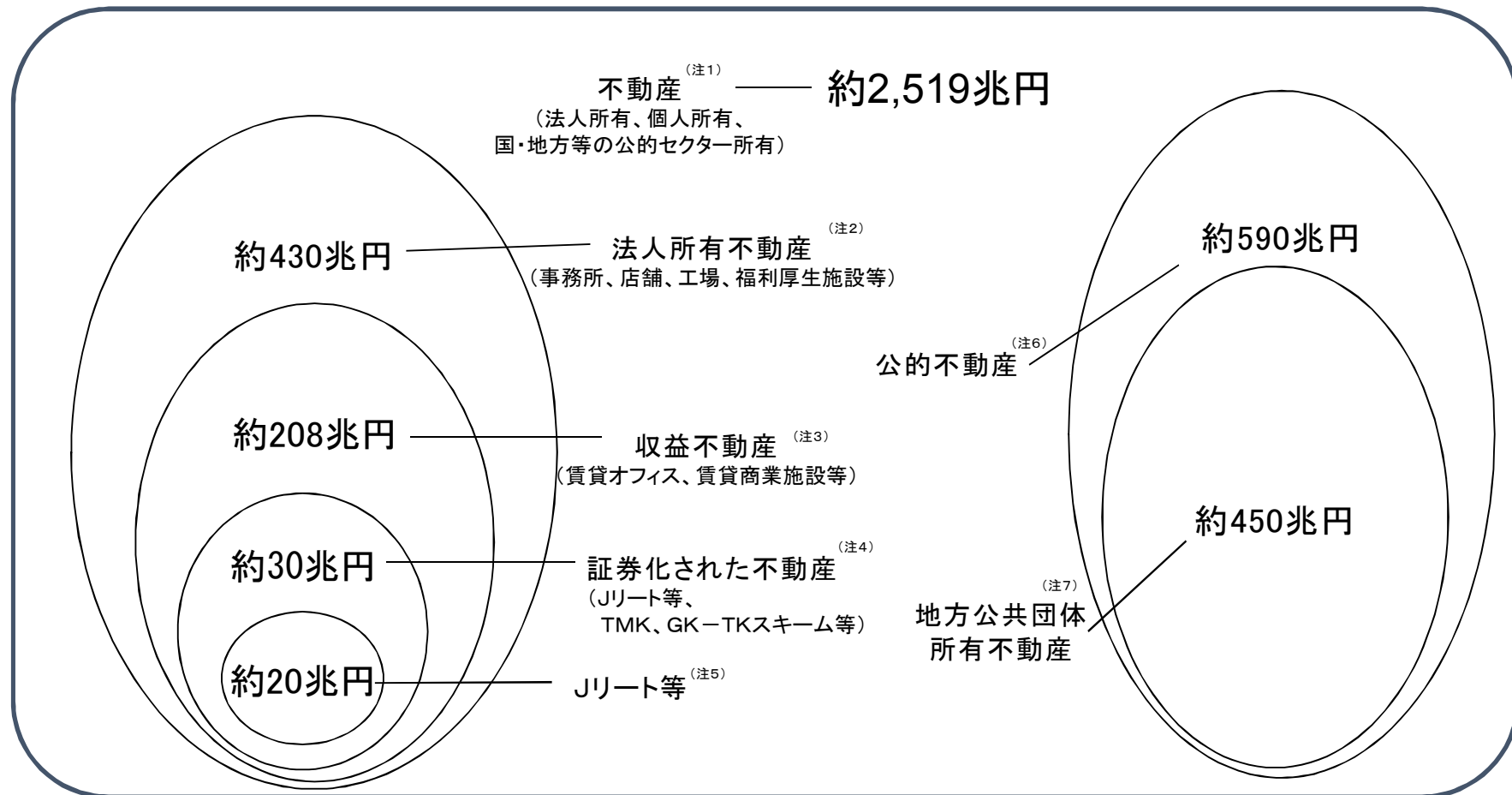
4. クラウドファンディングに対応した環境整備について

5. 良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直しについて

6. その他

0. 不動産投資市場の成長に向けた アクションプラン

我が国の不動産投資市場の概要



(注1) 内閣府「国民経済計算(平成27年度確報)」より国土交通省作成 ※住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額

(注2) 事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成25年1月1日時点)

(注3) PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS "A Bird's eye View of Global Estate Markets: 2012 update" (円換算)

(注4) 国土交通省 平成27年度 不動産証券化の実態調査

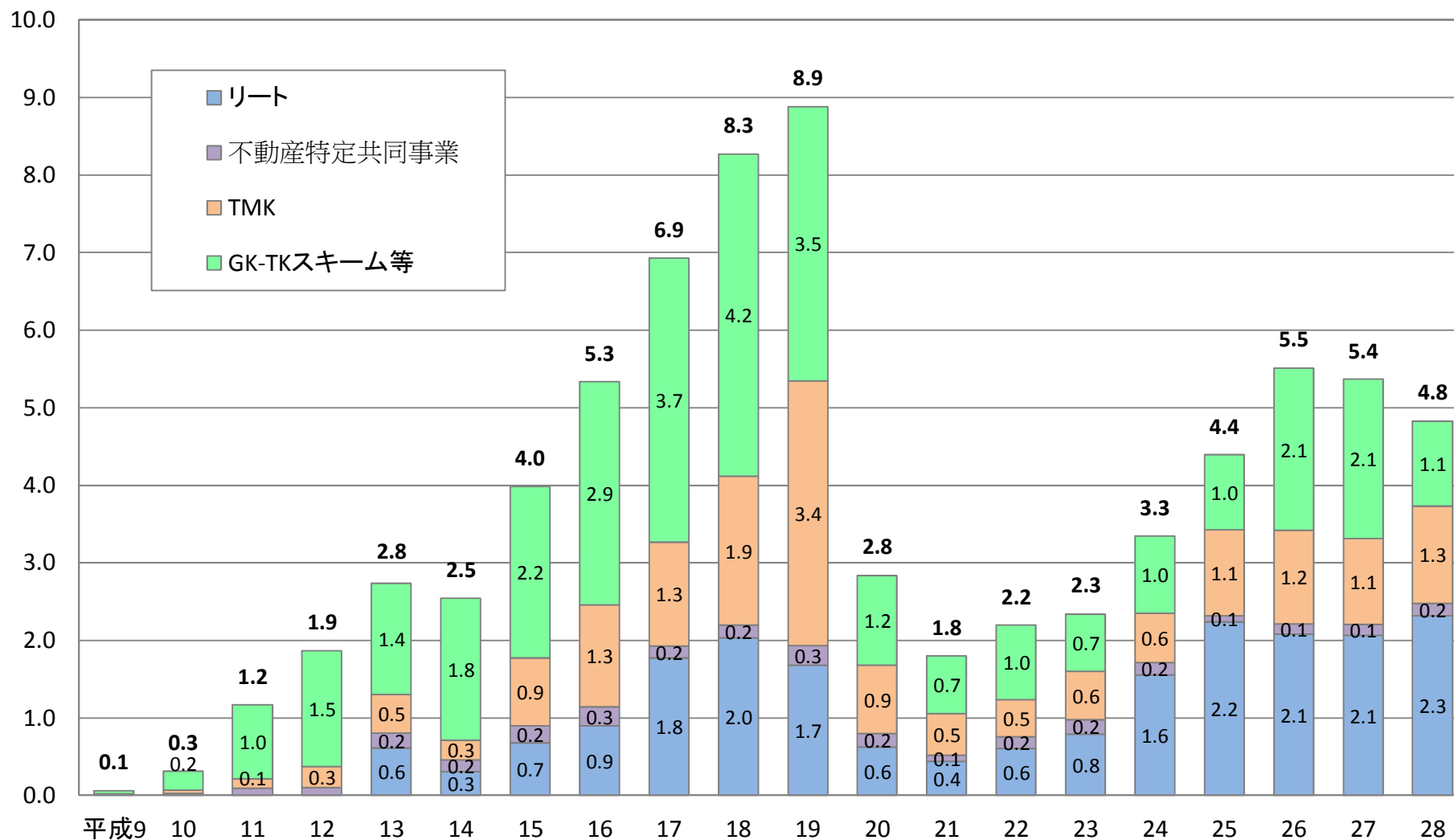
(注5) 投資信託協会「統計データ」、ARES「私募リート・クォーターリー(2017年3月末)」、国土交通省「平成28年度 不動産証券化の実態調査」より国土交通省作成
※Jリート(2017年3月末)、私募リート(2017年3月末)、不動産特定共同事業(2017年3月末)の合計額

(注6) 内閣府「国民経済計算(平成24年度確報)」より国土交通省作成 ※固定資産及び土地の総額(平成25年末時点)

(注7) 内閣府「国民経済計算(平成24年度確報)」より国土交通省作成 ※地方公共団体が所有する不動産のうち固定資産の総額は、一般政府の所有する固定資産を
総固定資本形成の累計額(昭和55年度～平成25年度)のうち地方の占める比率で按分したもの

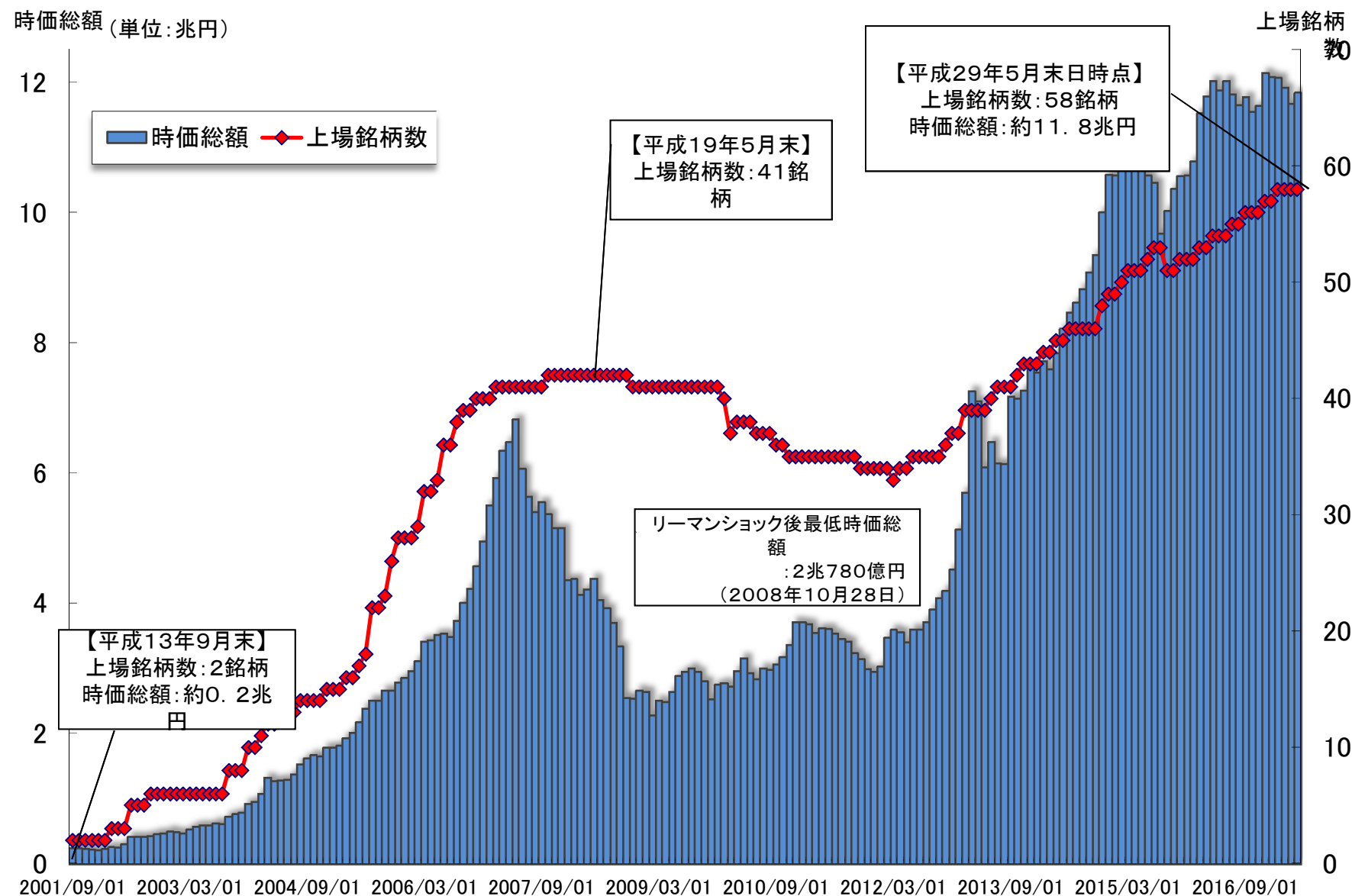
不動産証券化の実績の推移

(単位:兆円)



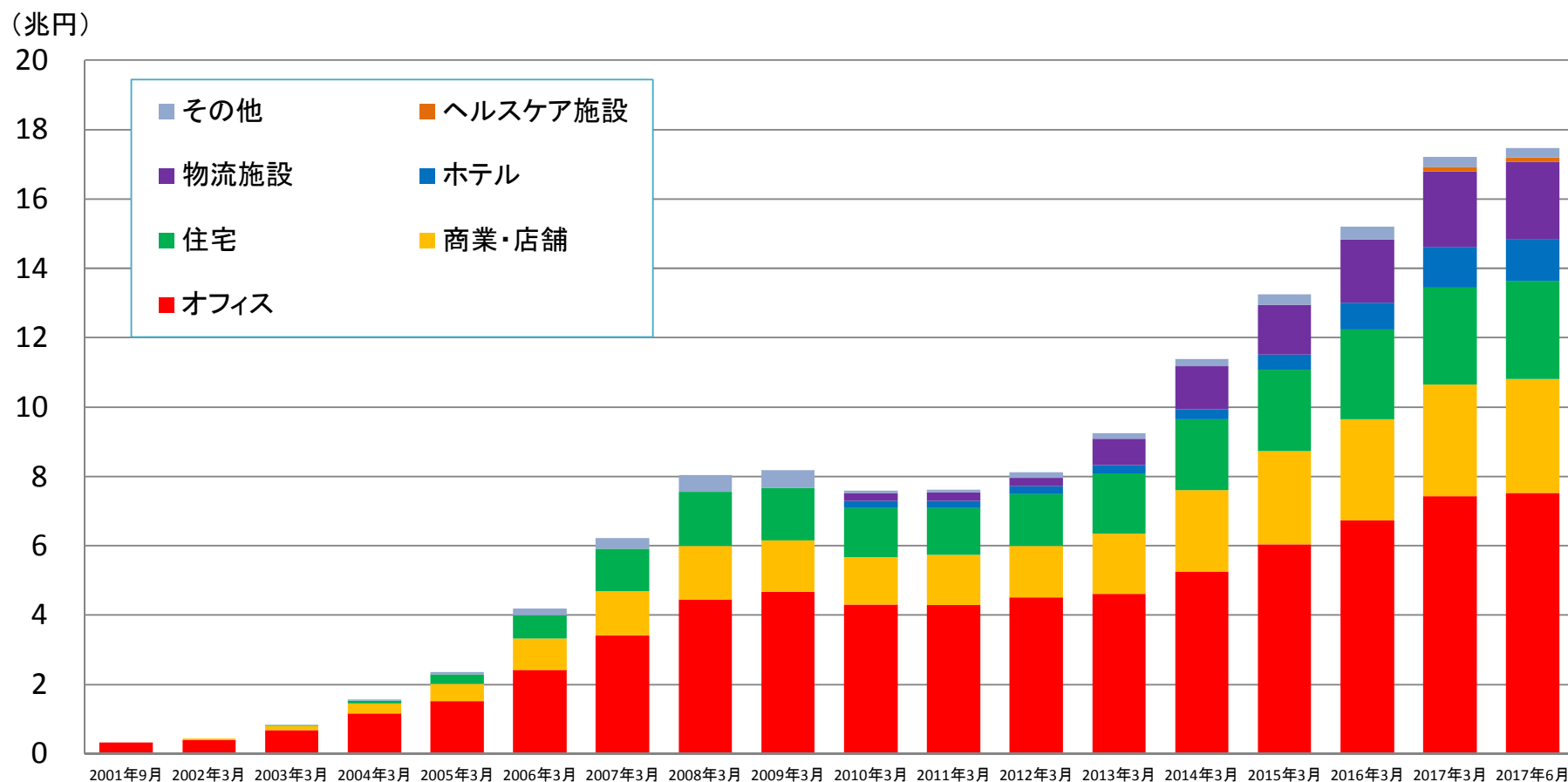
※平成28年度不動産証券化の実態調査(国交省)

Jリートの上場銘柄数と時価総額の推移



Jリートの取得する不動産の多様化

Jリートが取得する不動産はオフィス、住宅、商業施設等が中心であったが、近年では、ホテル、物流施設等への多様化が進んでいる。

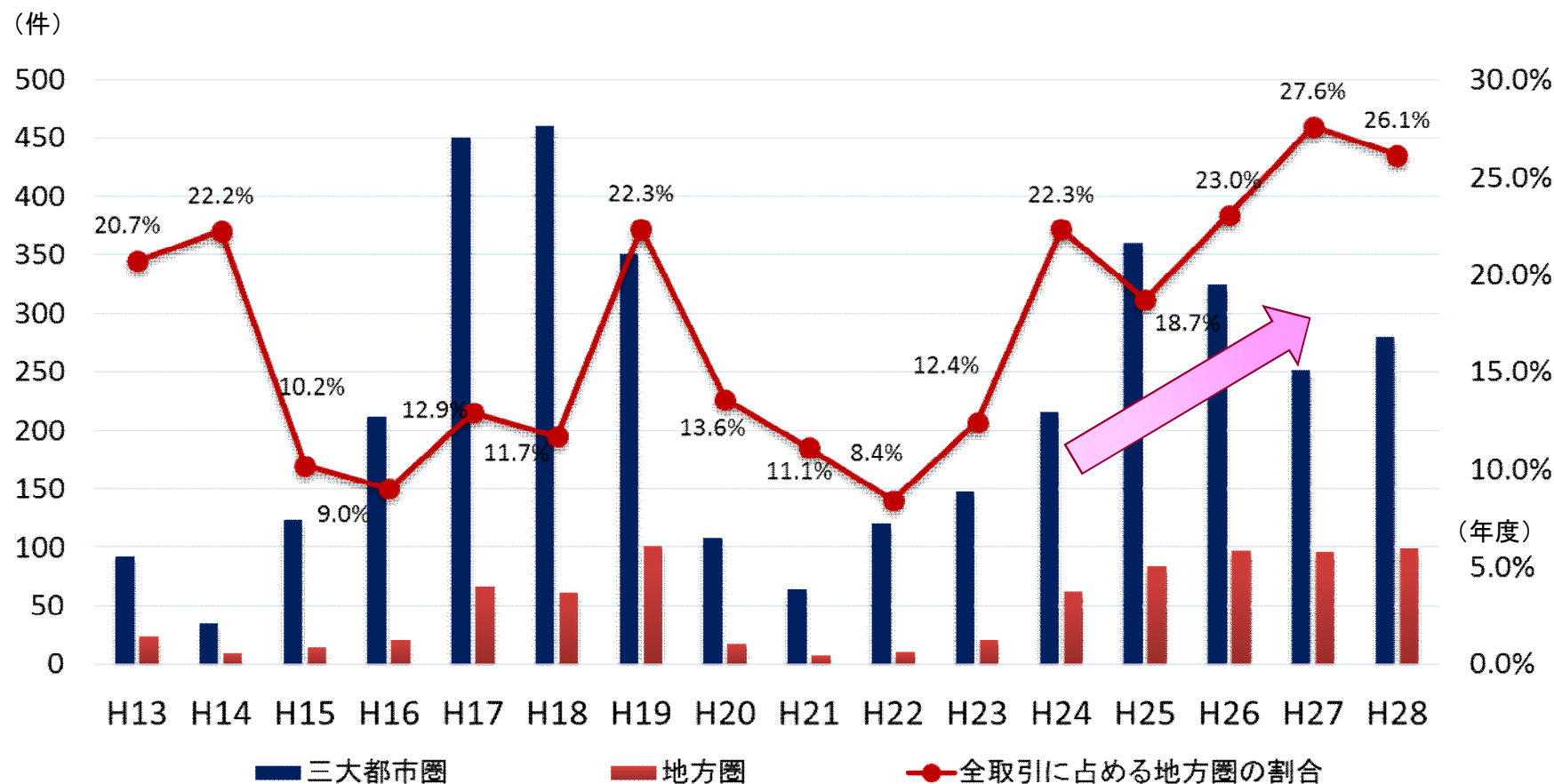


2003年3月～2016年9月 投資信託協会公表データ
2001年9月、2002年3月はARES推計値

(注1)「その他」は「オフィス」「商業・店舗」「住宅」「ホテル」「物流施設」以外の用途。
(注2) 2009年3月以前の「ホテル」「物流施設」「ヘルスケア施設」は「その他」に含まれる。
2010年3月～2016年3月の「ヘルスケア施設」は「その他」に含まれる。

Jリートの地方都市における不動産取得動向

- Jリートによる不動産の取得は三大都市圏のみならず、地方都市まで広がりを見せている。
- H24年度以降、着実に地方都市における物件取得割合が増加している。
- Jリートが不動産を取得している都道府県の範囲は、Jリート市場創設時（平成13年9月）の16都道府県から平成29年3月の45都道府県に拡大（商業施設／39、物流施設／22都道府県に拡大。）。



※三大都市圏：東京圏（東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県）、
大阪圏（大阪府、京都市、神戸市）、名古屋圏（名古屋市）
地方圏：上記以外の都市

出所：不動産証券化協会提供データより国土交通省作成

不動産投資市場の成長目標：2020年頃にリート等の資産総額を約30兆円に倍増

都市力の向上

**成長分野での良質な不動産供給の
拡大とバリューアップ**

- 成長分野（観光、物流、ヘルスケア等）に係るリート市場の機能強化（組入れ支援等）
- 耐震化、環境改修、観光・物流・ヘルスケア関連施設の再生等を促進するための不動産特定共同事業の充実 等

地方の創生

地域を活性化する不動産ストックの再生

- 志ある資金等を活用して地域の空き家・空き店舗等を再生する「ふるさと再生投資」事業のための枠組みの整備
- まちなかの遊休資産や公的不動産（PRE）等を有効活用する証券化モデル事業の実施（協議会設置や人材育成等の支援） 等

- 不動産の有効活用に繋がる流動化の促進
- クラウドファンディング等に対応した電子化の推進

情報基盤の充実

（ Real Estate Tech の発展 ）

不動産情報の開発や“より早く、より便利”データの提供

- 商業用不動産価格指数の開発・提供、不動産取引価格情報等の速報性の向上
- 民間の2次活用に役立つ不動産関連情報等のオープンデータ化 等

未来投資戦略等における記述概要

「未来投資戦略2017—Society 5.0の実現に向けた改革—」(平成29年6月9日 閣議決定)

第2 具体的施策

I Society5.0に向けた戦略分野

4. インフラの生産性と都市の競争力の向上等

(2)新たに講ずべき具体的施策 iii) 民間投資の喚起による都市の競争力の向上等

2020 年頃までにリート等の資産総額を約30 兆円に倍増することを目指し、成長性の高い不動産への転換や供給に向けた投資を促す観点から、環境性、快適性等の品質に優れた不動産を適正に評価するなど、投資家の利便性・信頼性の向上等を図るため必要な、一覧性・実用性に優れた不動産情報の整備・公開、新たな認証制度の創設、不動産鑑定評価制度の見直しについて本年度中を目途に行う。

官民連携による空き家・空き地の流通・利活用等を促進するため、地方公共団体や不動産関連団体等の取組を後押しするとともに、空き家等の活用・管理・除却への支援や全国版空き家・空き地バンクの構築を行う。また、インデックス等の充実、地籍整備や登記所備付地図の整備等により不動産情報基盤の充実を図る。

「経済財政運営と改革の基本方針2017～人材への投資を通じた生産性向上～」(平成29年6月9日 閣議決定)

第3章 経済・財政一体改革の進捗・推進

3. 主要分野毎の改革の取組 (2)社会資本整備等

④所有者を特定することが困難な土地や十分に活用されていない土地・空き家等の有効活用

官民連携による空き家・空き地の流通・利活用等を促進するため、地方公共団体や不動産関連団体等の取組を後押しするとともに、空き家等の活用・管理・除却への支援や全国版空き家・空き地バンクの構築を行う。また、インデックス等の充実、地籍整備や登記所備付地図の整備等により不動産情報基盤の充実を図る。

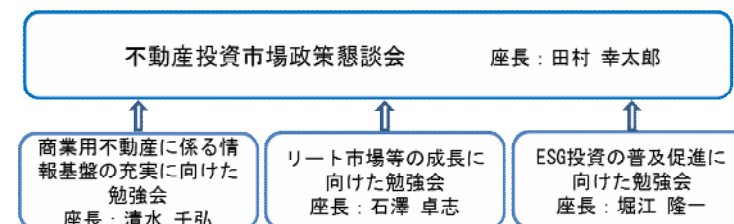
不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン

はじめに

○本アクションプランは、経済の三要素「ヒト・モノ・カネ」のうち、「モノ」の大きな比重を占める土地・不動産分野の市場成長に向けた取組を促進。

○成長戦略における2020年頃までにリート等の資産総額を約30兆円に倍増する不動産投資市場の成長目標の実現に寄与。

アクションプランの検討体制



具体的施策

1. CRE等の改革（企業・団体不動産の活性化）

① CRE戦略ガイドライン・手引きの拡充

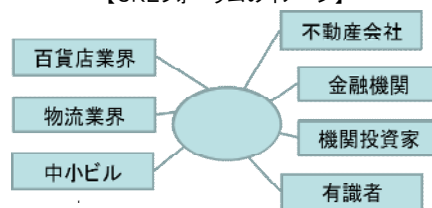
－企業・団体の先導的なCRE戦略について調査・分析を行いガイドライン・手引きを拡充。

（例）百貨店の複合施設化、物流施設のマルチテナント施設化、空きビル等のリノベーション・コンバージョン

② CREフォーラムの設置・運営等

－これまでCRE戦略が十分には進んでいなかった業界・団体と、不動産会社、金融機関、機関投資家、有識者等からなるフォーラムを設置・運営し、ボトルネックの把握と解消に向けた取組につなげる場とする。

【CREフォーラムのイメージ】



③ 老朽化不動産の更新・活用の促進

－中小ビル等の遊休不動産について再生や建て替えなどの有効活用を加速するための方策を検討。

④ PRE戦略の一層の推進

－多様な資金調達手法を活用したPREの質の向上を図るため、先導的なモデル事業を支援。

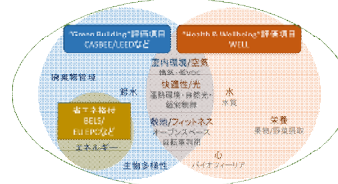
2. リート市場等の改革

① リートの多様化の促進

－病院・インフラ・海外不動産等対象不動産の多様化。
－CRE戦略の一環としての私募リート等の組成等の促進。

② ESG（環境・社会・ガバナンス）不動産投資の基盤整備

－環境性等に優れた不動産について、新たな認証制度を設け、鑑定評価に反映する仕組みを構築。



③ 地方創生型の不動産証券化の促進

－小規模不動産特定共同事業の活用のための自治体・事業者等のネットワークづくりを促進。

【空き家等の再生・活用事業の例】



古民家を宿泊施設に改装して運営
（明日香村おもてなしファンド）
（出典）ミュージックセキュリティーズ（株）



舟屋をカフェ・宿に改装して運営
（伊根 油屋の舟屋「雅」）
セキュリティHP

3. 不動産投資家の投資環境の改革

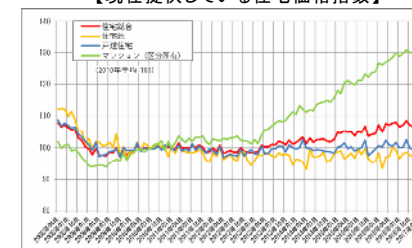
① 不動産投資運用に関する評価手順を示したガイドラインの策定等

－比較検討が容易に行えるよう、機関投資家、ファンドマネージャー、不動産関係事業者、有識者等でプラットフォームを組成し、パフォーマンス評価のガイドラインを策定。

② 不動産情報基盤の充実

－オフィス、住宅市場に係る不動産情報の充実に推進。成約賃料のインデックス等を検討。（情報の乏しい主要な地方都市を含む。）

【現在提供している住宅価格指数】



③ 不動産投資環境のグローバル化に向けた不動産投資運用サービスの高度化

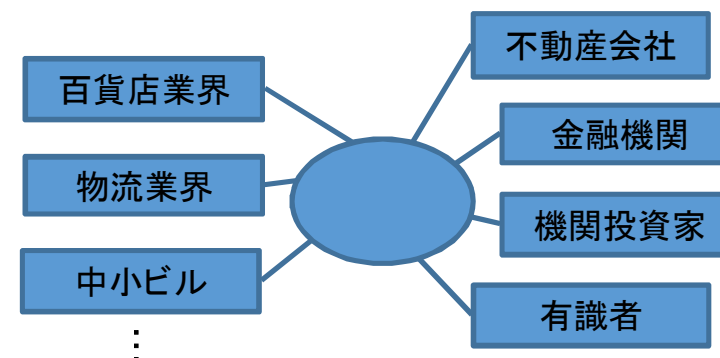
4. 人材育成の改革

－不動産市場における「market maker」（運営、資産流動化、リノベーション、市場アナリストなどの様々な人材）の育成が重要であり、不動産、金融、機関投資家などが連携して、必要となる human resource の育成を推進。

CREフォーラムの設置・運営等

○ CRE戦略ガイドライン・手引きの拡充とその普及啓発の一環として、これまでCRE戦略の導入が十分には進んでいなかった業界・団体ごとのトップ等と不動産会社、金融機関、機関投資家、有識者から成るフォーラムを設置・運営。先導的なCRE戦略の導入・推進に当たってのボトルネックの把握と解決に向けた取組につなげる意見交換の場・発信の場とする。

【CREフォーラムのイメージ(案)】



CREの有効活用の例

百貨店の建て替え、オフィス等との複合施設化

(例: 松坂屋銀座店)

○ 東京を代表する国際的な商業・業務・観光拠点を目指し、銀座エリア最大級の複合施設(商業施設、大規模オフィス、文化・交流施設)へと転換(2017年4月)。

物流施設のオフバランス及びマルチテナント施設化

(例: SGリアルティ)

○ 佐川急便を中核とするSGホールディングスグループは、ロジスティクス事業、デリバリー事業等を行うため、多くの不動産を保有または賃借。それらの管理・運営の集約化とともに、有効活用や新規開発を行うため、SGリアルティを設立(2007年8月)。

今後増加する空きビル等のリノベーション・コンバージョン・建て替え等

(例: 安田不動産)

○ 宿泊施設開発事業は、急増するインバウンドを背景に長期的成長が見込まれるとして、築50年のビルについて、ホステルへのコンバージョンを行った(2016年6月)。

「働き方改革」に対応するオフィスの集約化やシェアオフィスの活用

(例: 三井不動産)

○ ワークスタイルやライフステージに合った幅広い「働く場」を選択できるワークスペースを提供する法人向け多拠点型シェアオフィス「WORKSTYLING」を展開。

環境性・健康性・快適性に優れたオフィスの供給

(例: 竹中工務店)

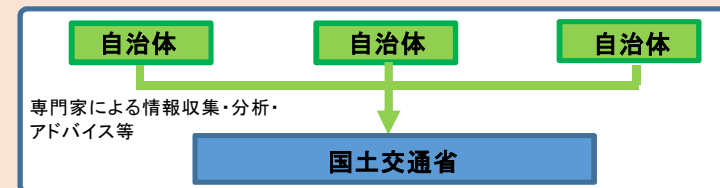
○ 自然採光、自然換気口、内部空調、湿度等の自動制御の導入により、従業員の快適性を向上。

一層の推進に向けた取組

○ PREの利活用を促進し、多様な資金調達手法を活用したPREの質の向上を図るため、特に証券化手法を使った先導的なモデル事業を支援する。

○ 国土交通省で策定した「公的不動産(PRE)の民間活用の手引き～民間による不動産証券化手法等への対応～」の拡充・改訂を行い、地方公共団体の人材育成や実務的なノウハウ普及につなげる。

○ 民間事業者が積極的に提案・参画できるよう環境整備の一環として、PREの出口戦略を検討し、取組を促進する。



不動産証券化手法等による公的不動産の活用事例

(仮称)小松駅南ブロック複合施設新築工事 (不動産特定共同法特例事業スキーム)

■事例概要

- ・ 市が所有する更地を活用して、公共施設、教育施設、商業施設、宿泊施設等の複合施設を建設中(2017年秋に竣工予定)。
- ・ 地域の投資家等から出資を募り組成されたSPCが実施(50年の定期借地)。



出典：一般社団法人不動産証券化協会「ARES不動産証券化ジャーナルVol.32」

宮崎駅西口拠点施設整備事業(TMKスキーム)

■事例概要

- ・ 県・市が所有する低未利用地を活用して、交通センター、ホテル、オフィス等の複合施設を整備。
- ・ 商工会議所等が出資を行い組成されたSPCが実施(20年の定期借地)。



出典：国土交通省公表資料

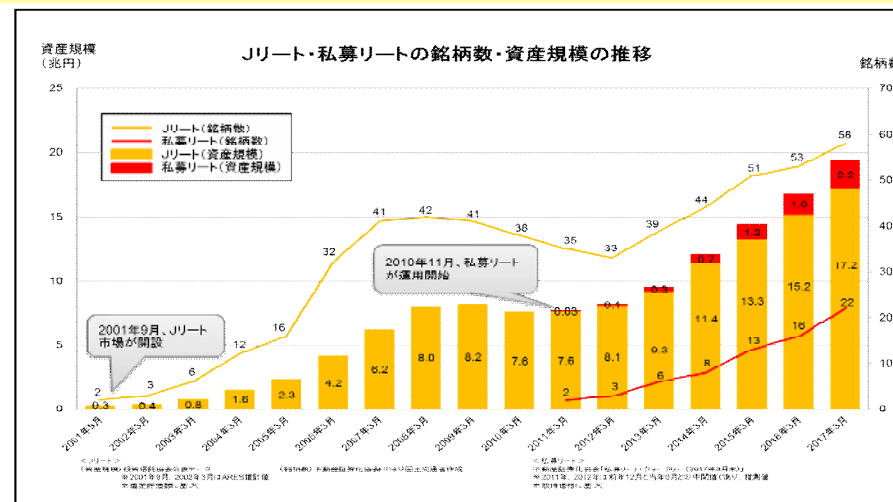
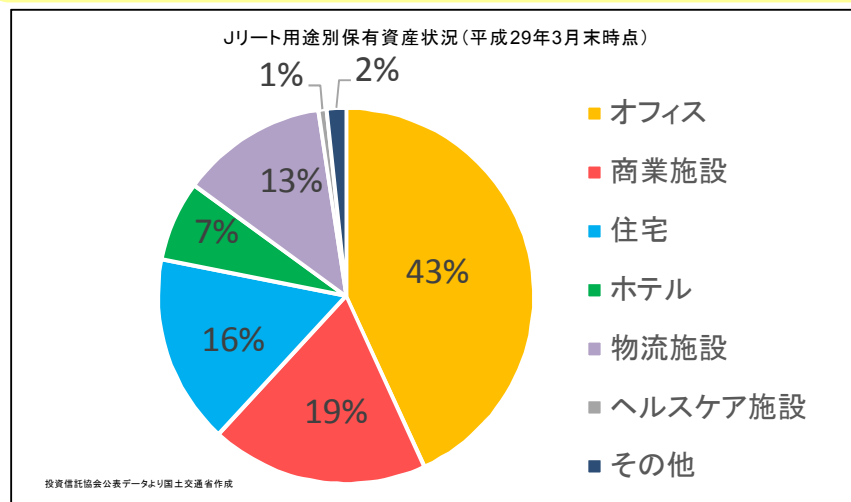
リートの多様化の促進

多様化の促進に向けた取組

- ヘルスケア施設やホテル、物流施設等の成長著しい分野のリートについて一層の推進を図り、良質な不動産の供給を促すとともに、病院、インフラ、海外不動産等、リートの投資対象不動産の更なる多様化を促進する。
- CRE戦略の一環として、私募リートの組成等を促すことにより、投資対象不動産の用途や地域の拡大を通じた不動産開発の促進と商品の多様化、運営事業者の新規参入と事業拡大を図る。

リートの多様化の現状

- Jリートが取得する不動産は、近年では、ホテル、ヘルスケア施設等への多様化が進んでいるものの、オフィス、住宅、商業施設等に比べると資産規模は小さい。
- 私募リートはH22年度以降組成されてきているが、まだ、Jリートに比べ銘柄数も少なく、比較的資産規模が小さい。



ESG投資

【概要】

投資家が投資先企業に対して環境・社会・ガバナンスへの配慮を求めるESG投資（責任投資）の認識が広がっている。不動産投資についても、健康・福祉に着目した不動産の評価の重要性が高まり、海外では認証等の取組が広がり始めている。

【環境不動産等の認証】

環境不動産の認証として、CASBEE、DBJ Green Building認証、LEED等があるほか、健康性・快適性等に着目したWELLなどがある。

日本版WELL認証の基準のあり方の検討

ESG勉強会

環境性のみならず、健康性・快適性に優れた不動産ストックの普及促進に向けた意見交換・検討

・年内を目途に「日本版WELL認証の基準のあり方」の中間とりまとめを行う。

専門性の高い認証基準の評価要素については、認証基準WTにおいて検討。

認証基準WT

「日本版WELL認証の基準のあり方」に盛り込むべき評価要素を検討

不動産鑑定評価基準等

【基本的な考え方】

不動産における環境性、健康性、快適性の性能を鑑定評価の方法に反映。
（考えられる反映方法：収益還元法における還元利回り、原価法における減価修正）

【鑑定評価の反映に係る考え方（例）】

「ESG投資の普及促進に向けた勉強会」で示された日本版WELL認証の基準のあり方が、不動産鑑定評価へどのように反映されるのか、各評価項目ごとに検討予定。

不動産鑑定評価

不動産鑑定士により、日本版WELL認証を考慮した鑑定評価

日本版WELL認証制度の確立

「日本版WELL認証の基準のあり方」をもとに、認証制度を確立

不動産市場への反映

リート投資法人、不動産会社等による日本版WELL認証不動産への投資及び不動産供給の促進

①不動産投資運用に関する評価手順を示したガイドラインの策定等

- 機関投資家等が不動産投資判断を的確に行いやすい環境づくりなど、不動産投資市場の魅力的かつ安定的成長のための投資環境の整備が必要。
- 不動産投資にかかる資産運用会社等が、より透明性をもって資産運用を行い、機関投資家等にとっても比較検討がしやすい投資環境を整備するため、不動産投資の総合的な評価の手順(デューデリジェンス)を示したガイドラインを策定する。

<海外における投資原則を示したガイドラインの例>

- GIPS → グローバル投資パフォーマンス基準(Global Investment Performance Standards, GIPS)
- INREV Guidelines → 欧州非上場不動産投資家協会のガイドライン

GIPS
Global Investment Performance Standards

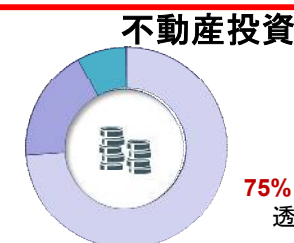
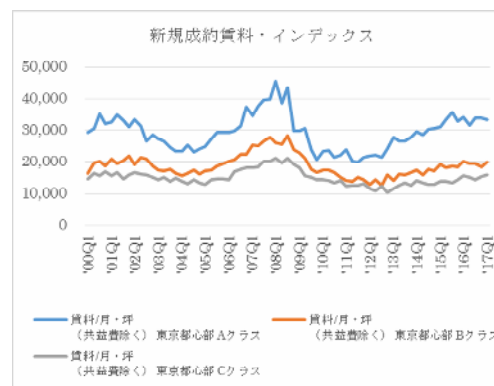
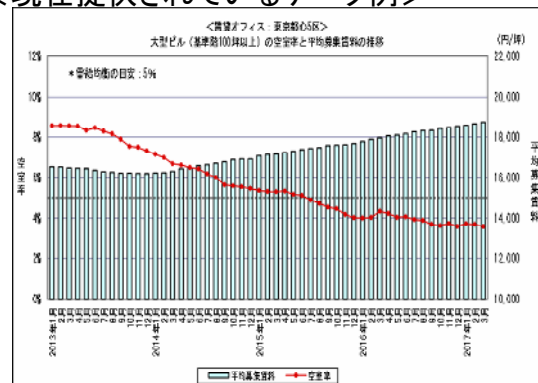
INREV

②不動産情報基盤の充実

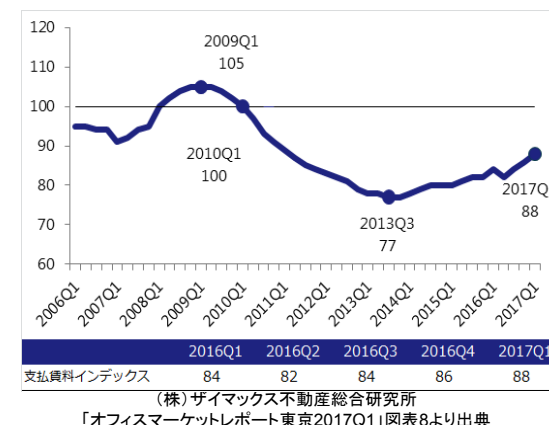
- 我が国の不動産投資市場においては、透明度の低さが円滑な取引を阻害している一面があり※、これを克服することが課題となっている。
- (※JLL「2016年版グローバル不動産透明度調査」において、日本は19位。)

- このため、地方都市も含め、賃料水準、キャップレートの推移等のデータ整備を進め、不動産をより一般的な投資対象としていく必要がある。

<現在提供されているデータ例>



商業用不動産の直接投資額 2014-2015, JLL



目的

- 不動産投資市場の成長のためには、「モノ」である不動産ストックを動かすノウハウを持った「ヒト」、「カネ」の投資判断を適確に行う「ヒト」等、market makerとなるhuman resourceの育成を通じて、労働生産性を高めていく取組が必要。
- 産・官・学・金の連携を図りつつ、企業等の内部に蓄積されたノウハウを活かした専門家の育成のための民間プログラムの推進や大学等における不動産教育の機会の提供等を促進。

MarketMakerとなる人材育成を推進



CRE戦略を推進する企業内の人材、
アウトソーシングできる外部コンサルタント

PRE等の地域の不動産の証券化を推進する
地方公共団体や地方企業の人材育成

中小ビルの空き店舗・空き家等のリノベーション・
活用を行う人材の育成とそのネットワークづくり

不動産投資運用の評価等を行う
不動産アナリストの育成

不動産の資産運用会社等におけるAMを担う
マネージャー層やコンプライアンスオフィサー

不動産投資環境のグローバル化に
対応するための人材育成

1. 不動産特定共同事業制度について

現行の不動産特定共同事業制度の成り立ち

- 不動産の出資等を受けてその不動産の賃貸等の取引を行い、当該取引から生ずる収益の分配等を行う事業者が増加していたところ、これらの事業は土地の有効利用や都市開発事業を推進する社会的にも意義の大きい事業であるため、その健全な発展が期待されていた。
- しかしながら、経営基盤の脆弱な不動産会社がこのような事業を行っていたこと、投資家への情報開示が不十分であったことなどから、投資家の被害事例が発生していた。



＜平成6年 不動産特定共同事業法制定＞

投資家の保護を図るとともに事業の健全な発展に寄与するため、事業者について許可制度を実施してその業務の遂行に当たっての責務等を創設

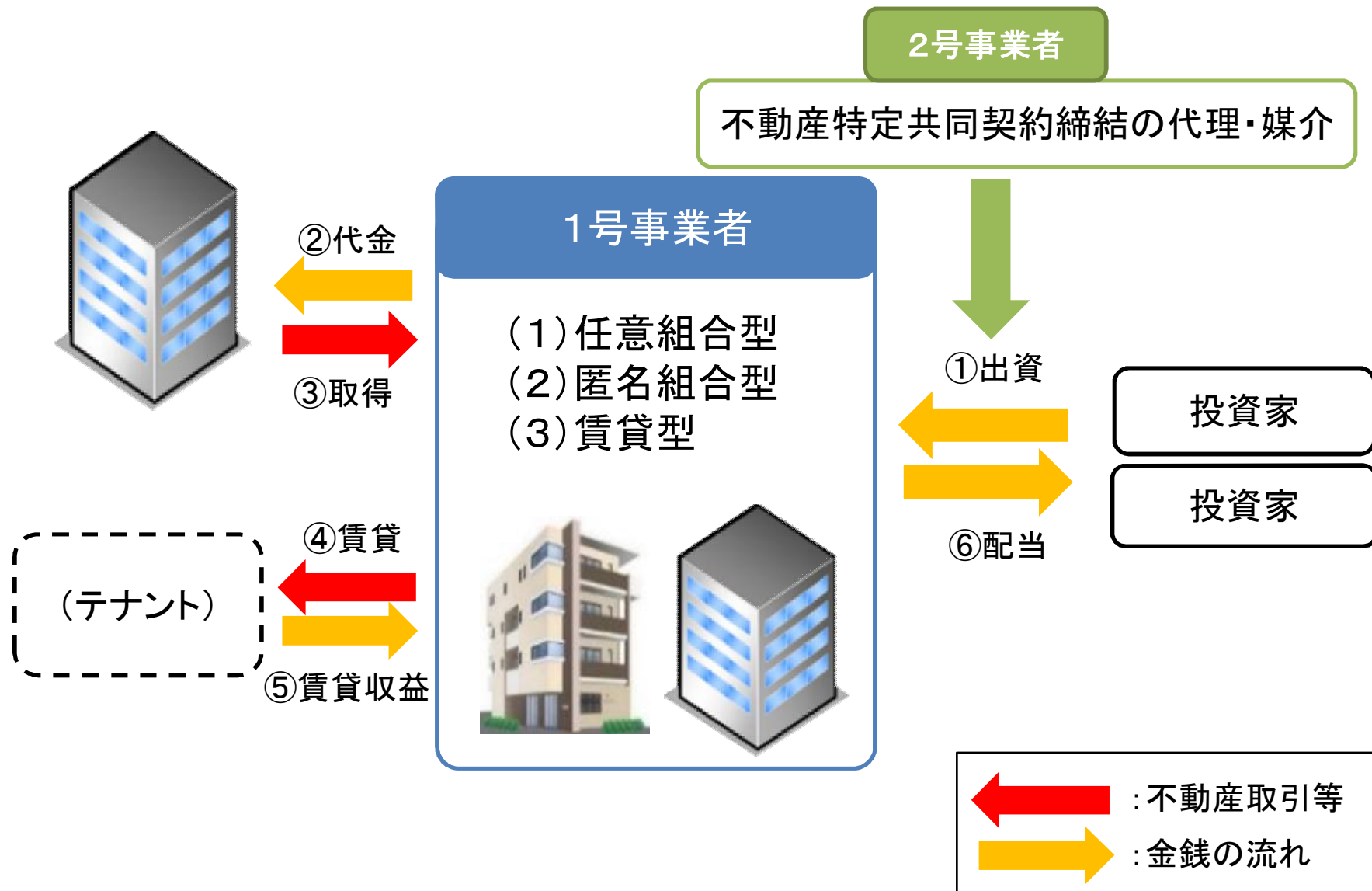
＜平成9年 一部改正＞

不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を有する者等を事業参加者とする場合について、契約成立前・成立時書面の交付義務の免除、クーリングオフの適用除外等の一定の行為規制の適用除外を新設。

＜平成25年 一部改正＞

倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とするべく、一定の要件を満たす特別目的会社（SPC）が不動産特定共同事業を実施できる制度を創設。

不動産特定共同事業とは ー基本的なスキームー



不動産特定共同事業とは —不動産特定共同事業契約—

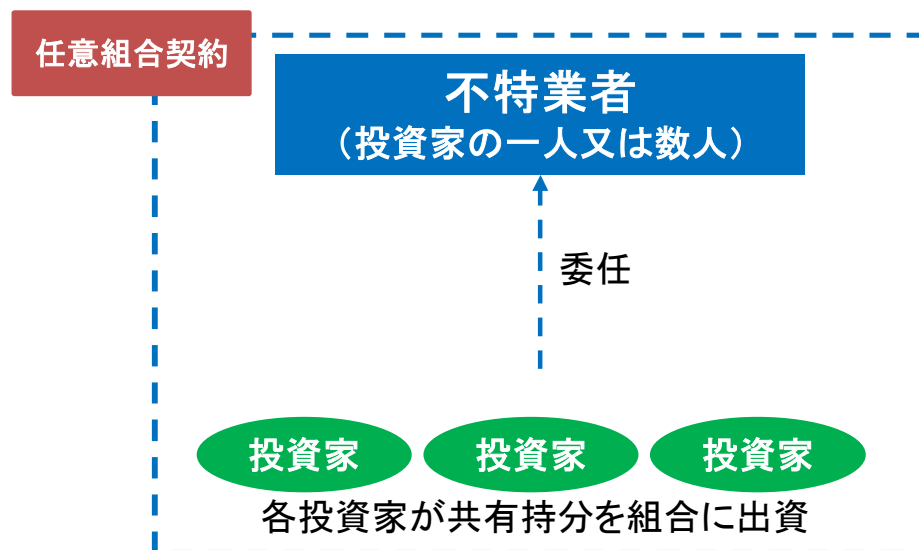
○「不動産」とは、宅地又は建物のこと。
「不動産取引」とは、不動産の売買、交換又は賃貸借のこと。

○ 不動産特定共同事業契約には、主に次の2つの類型がある。

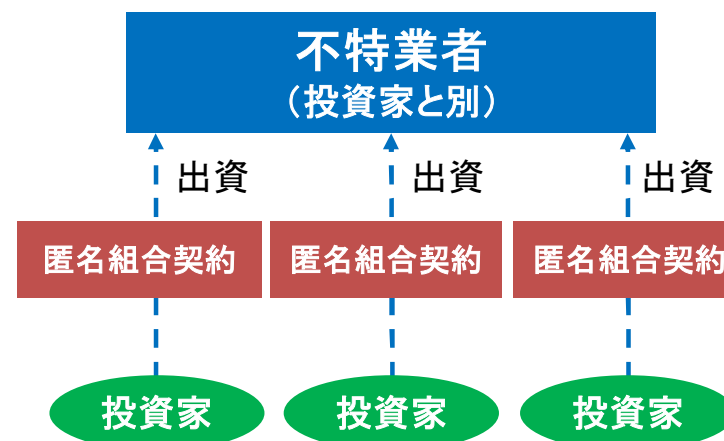
任意組合理型: 投資家が**任意組合契約を結んで出資し**、不動産を共有するとともに、**組合員の一人又は数人が委任を受けて不動産取引を営み**、その収益を分配するもの

匿名組合理型: 各投資家が**事業者とそれぞれ匿名組合契約を結んで出資し**、**事業者は**不動産を取得して**不動産取引を営み**、その利益を分配するもの

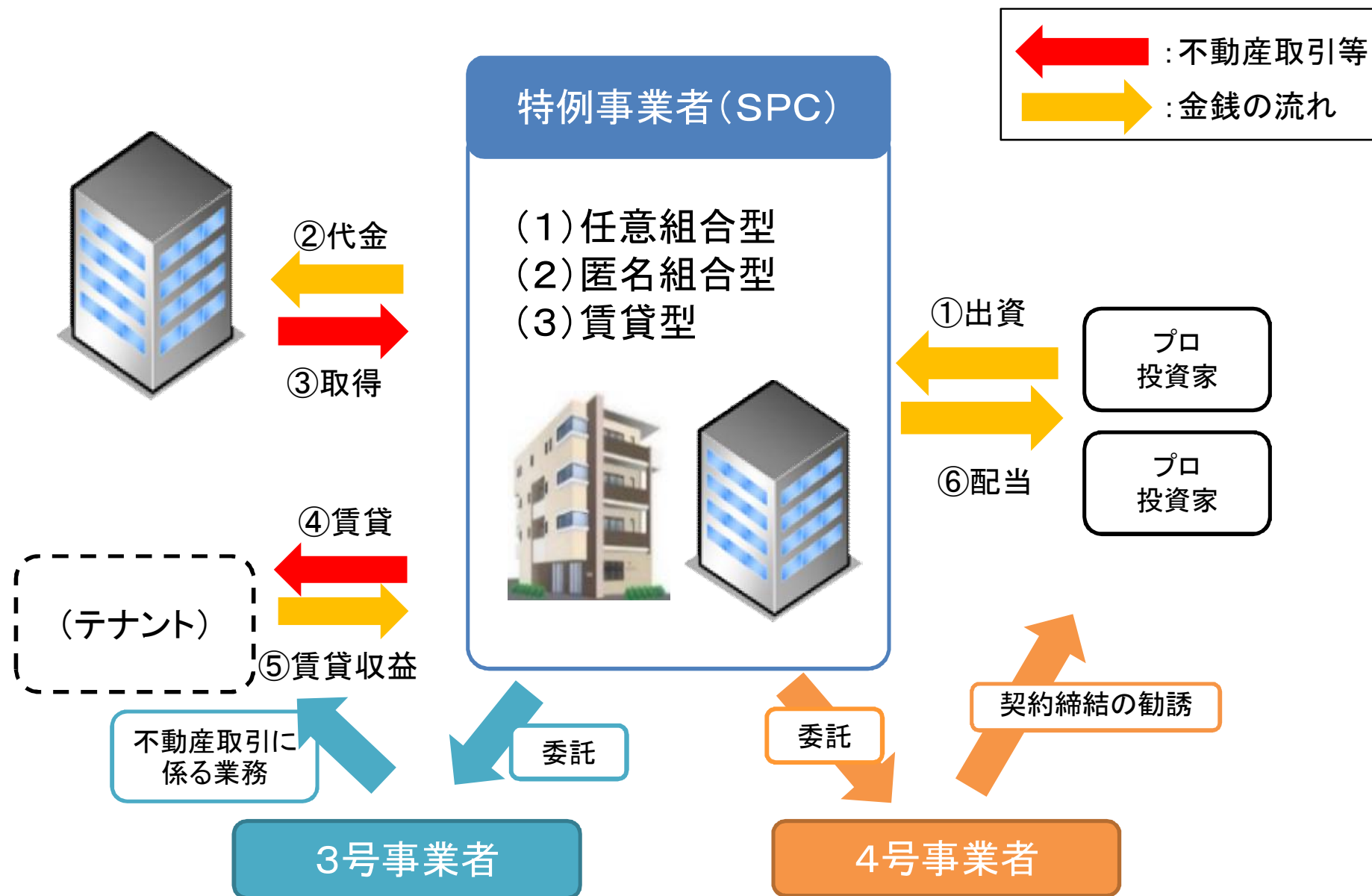
任意組合理型のイメージ



匿名組合理型のイメージ

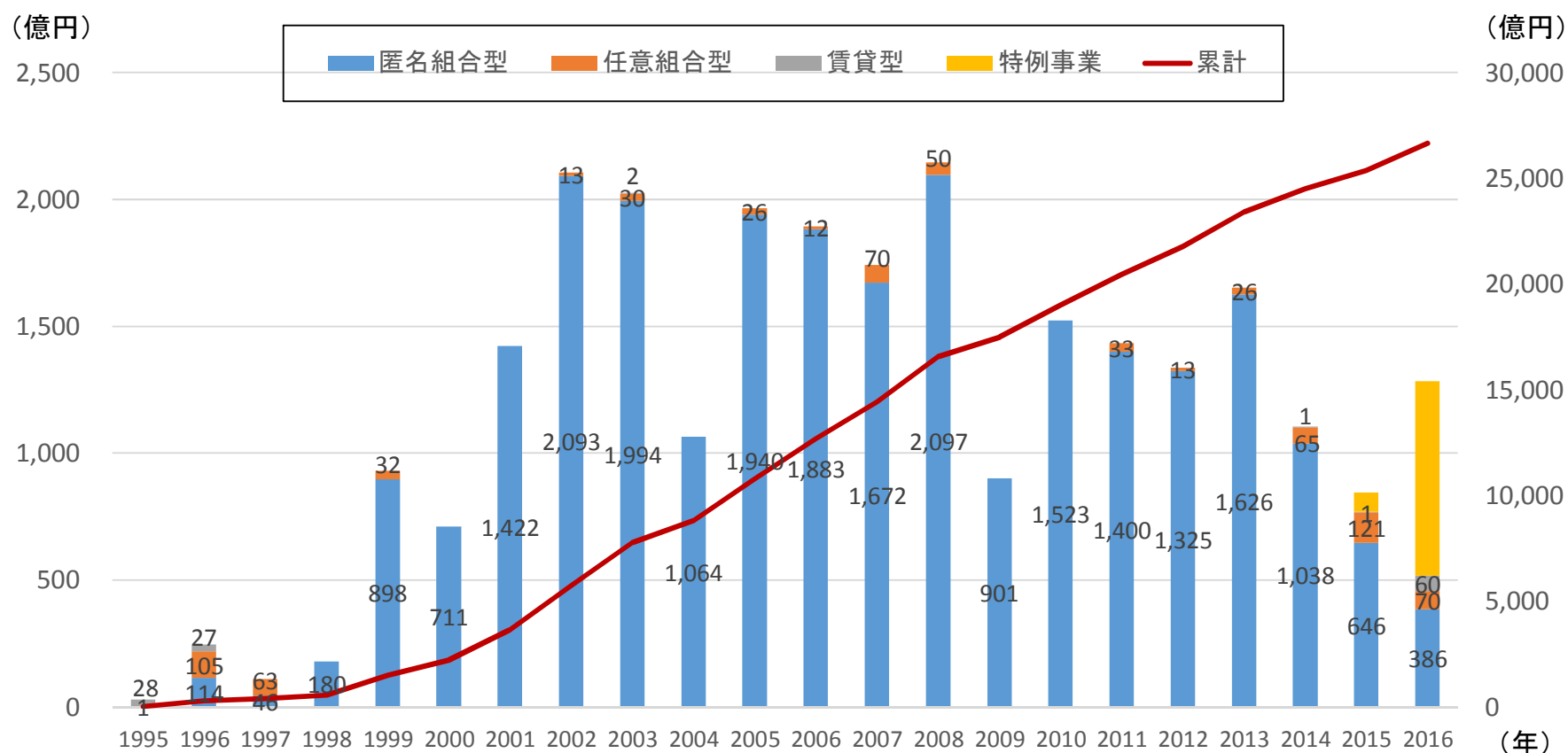


不動産特定共同事業とは ー特例事業(SPC)スキームー



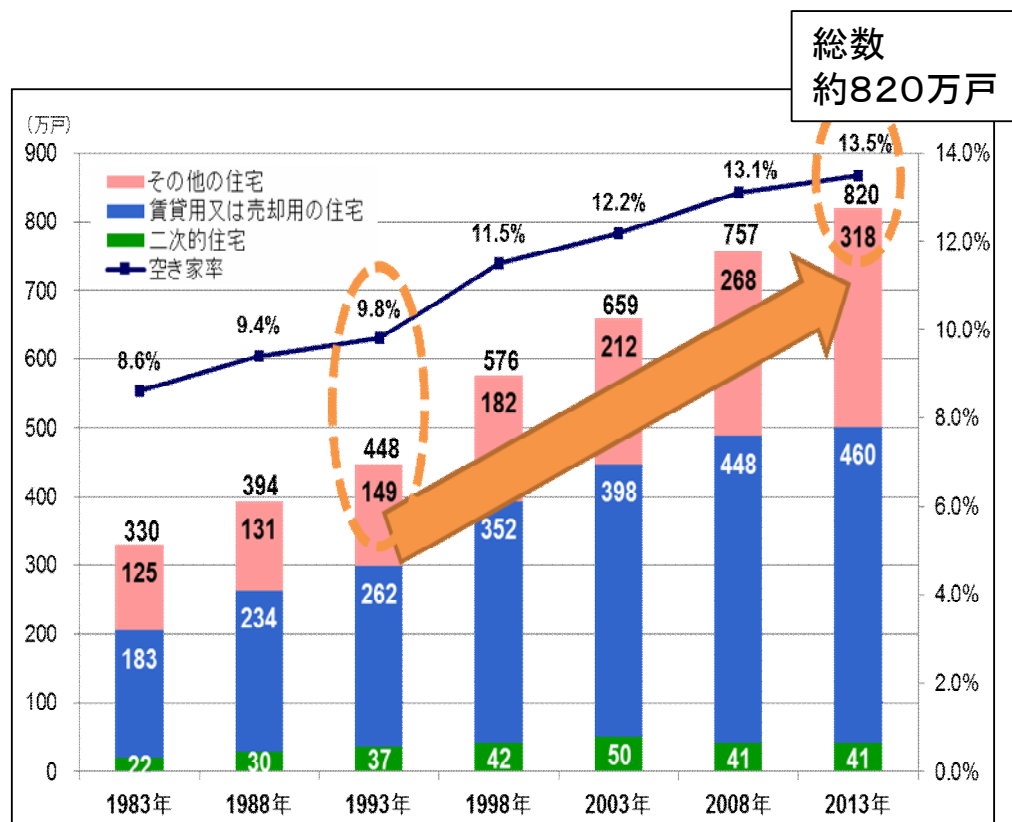
- 2015年以前は匿名組合型が大半を占めていたが、2016年は特例事業が大半を占める。
- リーマン・ショック前までは年間2,000億円程度が募集されていた。その後は水準が低下するも、毎年1,000億円以上が募集されている。
- 2016年末における累計額は2兆6,654億円超。

契約類型別の出資募集額



2.「不動産特定共同事業法の一部 を改正する法律」の概要説明

【空き家数及び空き家率の推移】



出典：住宅・土地統計調査（総務省）

【空き家率の高い都道府県】

		平成20年	平成25年
1	山梨県	16.2%	17.2%
2	愛媛県	14.5%	16.9%
3	高知県	15.7%	16.8%
4	徳島県	14.9%	16.6%
5	香川県	15.1%	16.6%
6	鹿児島県	14.8%	16.5%
7	和歌山県	16.5%	16.5%
8	山口県	14.6%	15.6%
9	岡山県	14.2%	15.4%
10	広島県	13.7%	15.3%

（出典：「平成25年度住宅・土地統計調査」（総務省））

【空き家の種類】

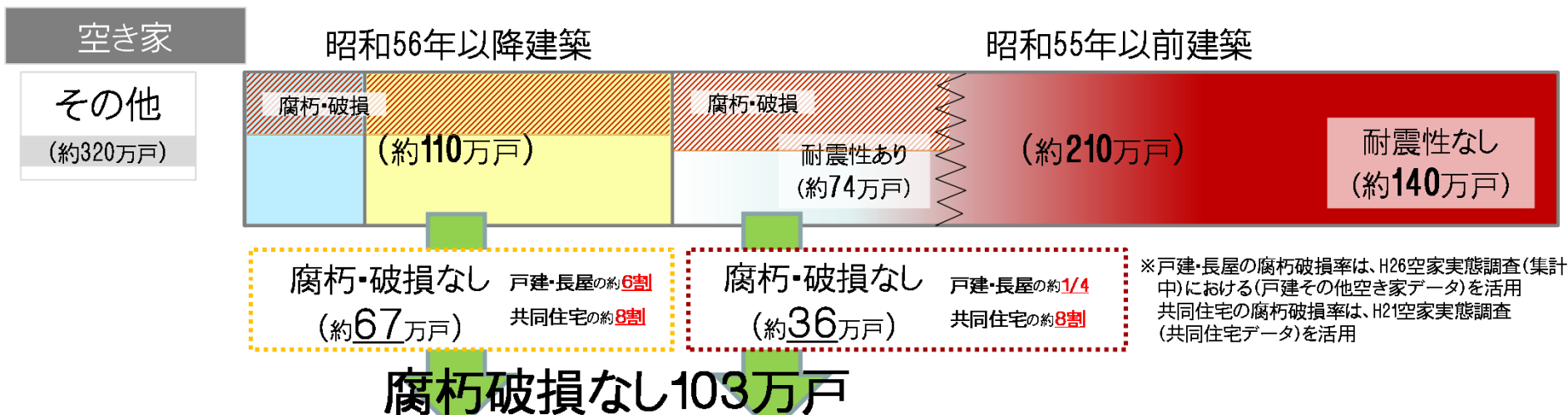
二次的住宅： 別荘及びその他（たまに宿泊する人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅： 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅： 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長年にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等

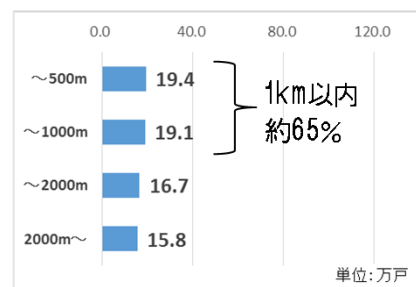
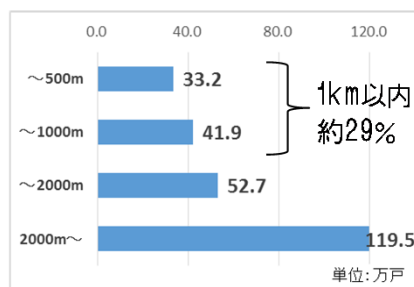
活用可能なその他空き家数の推計

▶ その他空き家について、耐震性、腐朽・破損、立地の状況毎に利活用が有望なストック数を推計した。



～耐震性があり、腐朽/破損のないストック～
最寄り鉄道駅までの距離

その他空き家の駅からの距離別分布



戸建て等

共同住宅

駅から1km以内で、
簡易な手入れにより
活用可能なその他空き家

全国で約48万戸

出典：住宅・土地統計調査(総務省)、空家実態調査(国土交通省)

※ 建築時期が不詳であるものについては按分して加算している。

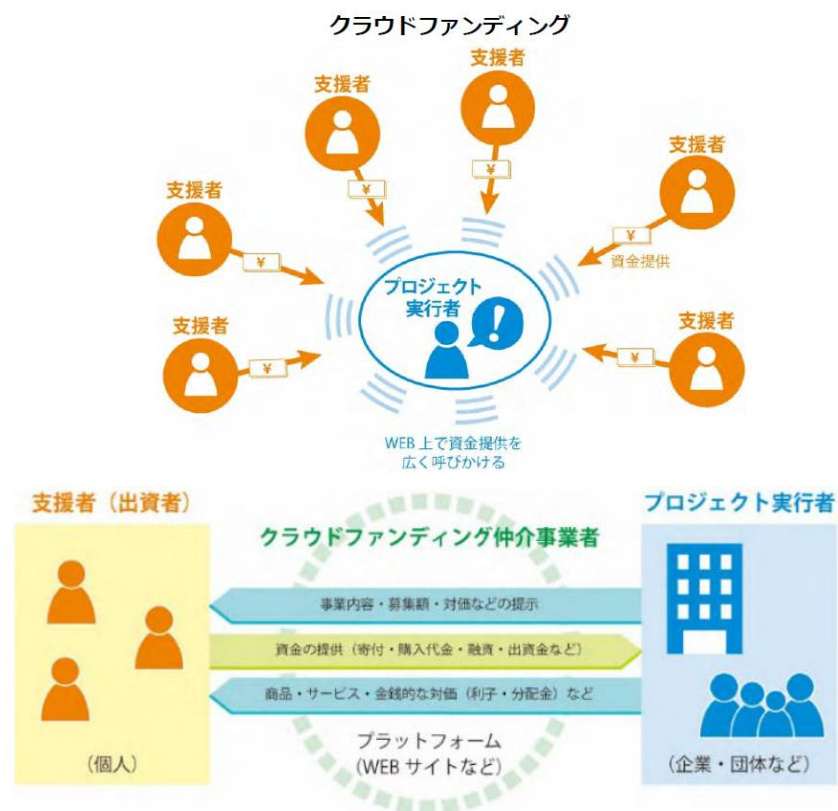
※ 空き家の建築時期は、空家実態調査に基づき推計している。

※ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性なし」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合をもとに算定を行った。

クラウドファンディングの概要

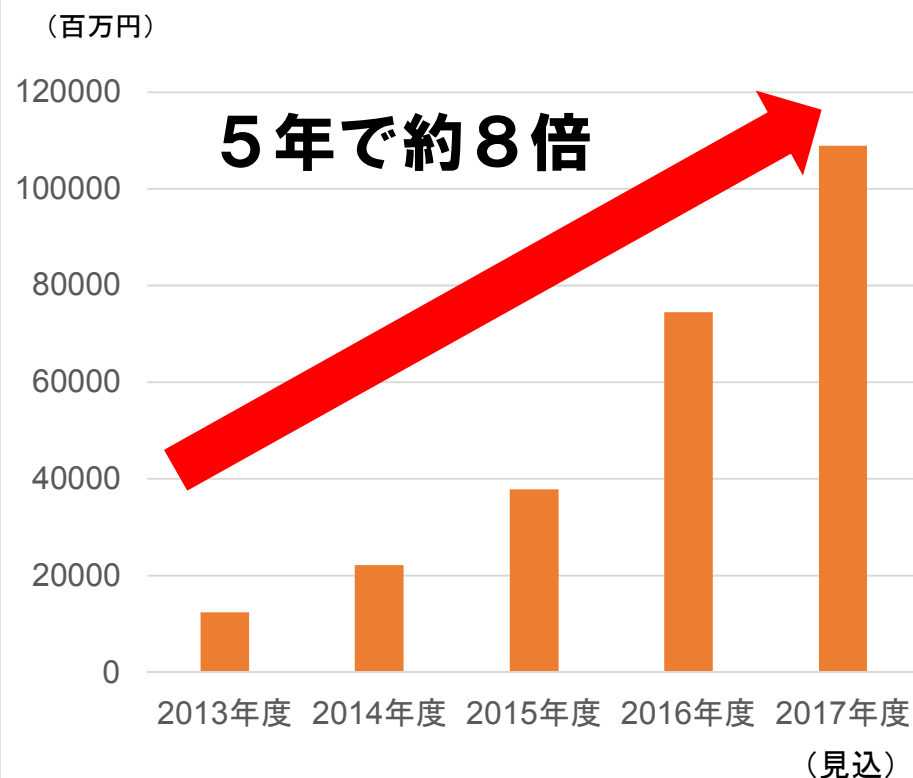
クラウドファンディングのポイント

- ・ インターネット上で事業のアイデアやプロジェクトを紹介
- ・ プロジェクトに共感し、賛同する人から広く資金を集める



都市計画協会「クラウドファンディングを活用したまちづくり入門」より

国内クラウドファンディングの市場規模の推移



データ：矢野経済研究所「国内クラウドファンディング市場に関する調査結果2017」

セキリテ

ファンド

ストア

ニュース

Q ファンドを探す



ファンド詳細

運用中

明日香村古民家活用おもてなしファンド

若者や外国人バックパッカーが気軽に泊まれるゲストハウス



蘇我馬子の墓とされる国特別史跡の石舞台古墳

一口金額	31,650円	申込状況	運用中
地域	奈良県 明日香村	参加人数	218人
分野	小売、観光・宿泊	募集総額	15,000,000円
募集期間	2014年3月4日～ 2015年8月31日	シリーズ	

特典

- ・1口につき無料宿泊券（1泊2,800円相当）と特産品（1,500円相当）のセットを1回送付
- ・村内イベント・体験プログラム等の優先案内

▶ 特典の詳細をみる

古民家活用おもてなしファンド (奈良県明日香村)

- クラウドファンディングで調達した資金を活用して古民家をゲストハウスに改修。
- 外国人等の宿泊者に地域資源を活用した多彩な体験プログラムを提供。ゲストハウス営業等からの収益を配当するほか、無料宿泊券、特産品セット等の特典を提供。



温泉旅館座敷わらしファンド (岩手県二戸市)

- 火災により全焼した温泉旅館「緑風荘」を再建するため、クラウドファンディングにより出資を募る。
- 旅館営業による収益を出資者に分配するほか、無料宿泊券、座敷わらしグッズ等の特典を提供。



現行制度の課題① 許可要件

- ① 出資を募って
- ② 不動産の賃貸・売買等を行い
- ③ その収益を配当する場合、

不動産特定共同事業に該当

(例)

出資を募って・・・

- ・ 空き店舗をリノベして賃貸したい
- ・ リノベした古民家のうち1部屋を賃貸用として活用したい
- ・ リノベした飲食店を別のオーナーに売却したい

→ 空き店舗・古民家改修等の小規模な事業であっても
不動産特定共同事業法の許可を取得する必要がある

現行制度の課題① 許可要件

	第1号事業	第2号事業	第3号事業	第4号事業
資本金(法第7条第1号・令第4条)	1億円	1000万円	5000万円	1000万円
純資産 (法第7条第2号)	純資産 $\geq$ (資本金 $\times$ 90/100)			
約款(法第7条第5号・政令第5条)	法令に適合していること	-	法令に適合していること	-
役員等の属性(法第7条第3号)	欠格事由に該当しないこと 役員・使用人(事務所の代表者)が5年以内に不正・著しく不当な行為をしていないこと			
業務管理者 (法第7条第4号・規則第17条)	以下の(1)～(2)の要件を全て満たす従業者 (1) 宅地建物取引士であること (2) 以下のいずれかを満たすこと ① 不動産特定共同事業に係る3年以上の実務経験 ② 国土交通大臣が指定した講習の受講 ③ 登録証明事業による証明 (ビル経営管理士・公認不動産コンサルティングマスター・不動産証券化協会認定マスターのいずれか)			
財産的基礎及び人的構成 (法第7条第6号・施行規則第8条の3)	<u>財産的基礎</u> ① 許可の申請の日を含む事業年度の前事業年度における財産及び損益の状況が良好であること ② 財産及び損益の状況が許可の申請の日を含む事業年度以降良好に推移することが見込まれること			
	<u>人的構成</u> ① 不動産特定共同事業を公正かつ適確に遂行できる組織構成を有すること ② 役員が他の法人で常務している場合等に、そのことにより不動産特定共同事業の公正かつ適確な遂行に支障を及ぼすおそれがないこと ③ 【対象不動産変更型契約の場合】対象不動産変更型契約に係る業務に従事する者が当該業務を遂行するに足りる十分な知識及び経験を有すること			

現状

不動産特定共同事業契約成立前の**書面**の交付＋説明



契約成立



不動産特定共同事業契約成立時の**書面**の交付

課題

現行法上、書面での取引しか想定しておらず、
クラウドファンディングを活用して資金を集めることができない。

趣 旨

- 不動産投資市場政策懇談会において、不動産投資市場の成長戦略の一環として、観光、物流、ヘルスケア施設等の成長分野での不動産の再生や、地方創生に資する空き家・空き店舗等の再生を促進する観点から、不動産特定共同事業の充実等について提言がなされた。
- 今般、これに向けた更に具体的な検討を進めるため、専門家や実務家からなるワーキング・グループを設置。

検討内容

- 良質な不動産ストックの円滑な案件形成に向けた制度のあり方
- 地方創生に資する小規模不動産の再生推進のための制度のあり方
- クラウド・ファンディングに対応した環境整備のあり方 等

スケジュール

第1回 平成28年6月13日

第3回 平成28年8月1日

第2回 平成28年7月13日

第4回 平成28年8月26日 : 報告書とりまとめ

メンバー

委 員

(順不同・敬称略 / ◎座長)

赤井 厚雄 早稲田大学総合研究機構研究院 客員教授
 上田 彰利 フィンテック・グローバル(株)投資銀行本部 第二営業部長
 坂 勇一郎 東京合同法律事務所 弁護士
 高橋 一朗 西武信用金庫 常勤理事
 田中 俊平 長島・大野・常松法律事務所 弁護士
 田邊 信之 公立大学法人宮城大学事業構想学部 教授

◎田村 幸太郎 牛島総合法律事務所 弁護士
 内藤 伸浩 一般社団法人不動産証券化協会 専務理事
 永沢 裕美子 FosterForum良質な金融商品を育てる会 事務局長
 若林 精 東京建物不動産投資顧問(株) 私募ファンド運用部長

オブザーバー

金融庁総務企画局企画課信用制度参事官室

金融庁総務企画局市場課

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律

平成29年6月2日公布、12月1日施行

背景・必要性

- 空き家・空き店舗等が全国で増加する一方で、志ある資金を活用して不動産ストックを再生し、地方創生につなげる取組が拡大しているが、不動産特定共同事業※に該当する場合には、**許可要件が地方の事業者にとってはハードルが高く、見直しが必要。**
※ 組合形式で出資を行い、不動産の売買や賃貸による収益を投資家に配当する事業。
- 地方創生に資する事業での資金調達方法として、クラウドファンディングの活用が広がる中、不動産特定共同事業では書面での取引しか想定しておらず、**電子化への対応が必要。**
- 観光等の成長分野を中心に質の高い不動産ストックの形成を促進するため、**不動産特定共同事業制度の規制の見直しが必要。**

改正法の概要

小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

- 空き家・空き店舗等の再生・活用事業に地域の不動産事業者等が幅広く参入できるよう、出資総額等が一定規模以下の「**小規模不動産特定共同事業**」を創設。
- 事業者の資本金要件を緩和するとともに、5年の登録更新制とする等、投資家保護を確保。

【空き家等の再生・活用事業の例】



古民家を宿泊施設に改装して運営(明日香村おもてなしファンド)

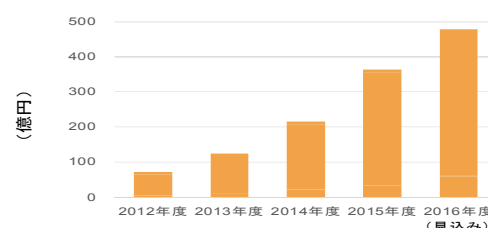
舟屋をカフェ・宿に改装して運営(伊根 油屋の舟屋「雅」)

(出典)ミュージックセキュリティーズ(株) セキュリテHP

クラウドファンディングに対応した環境整備

- 投資家に交付する契約締結前の書面等について、**インターネット上で**の手続きに関する規定を整備。
- インターネットを通じて資金を集める仕組みを取り扱う事業者について、適切な情報提供等**必要な業務管理体制に係る規定を整備。**

【国内クラウドファンディングの市場規模推移】



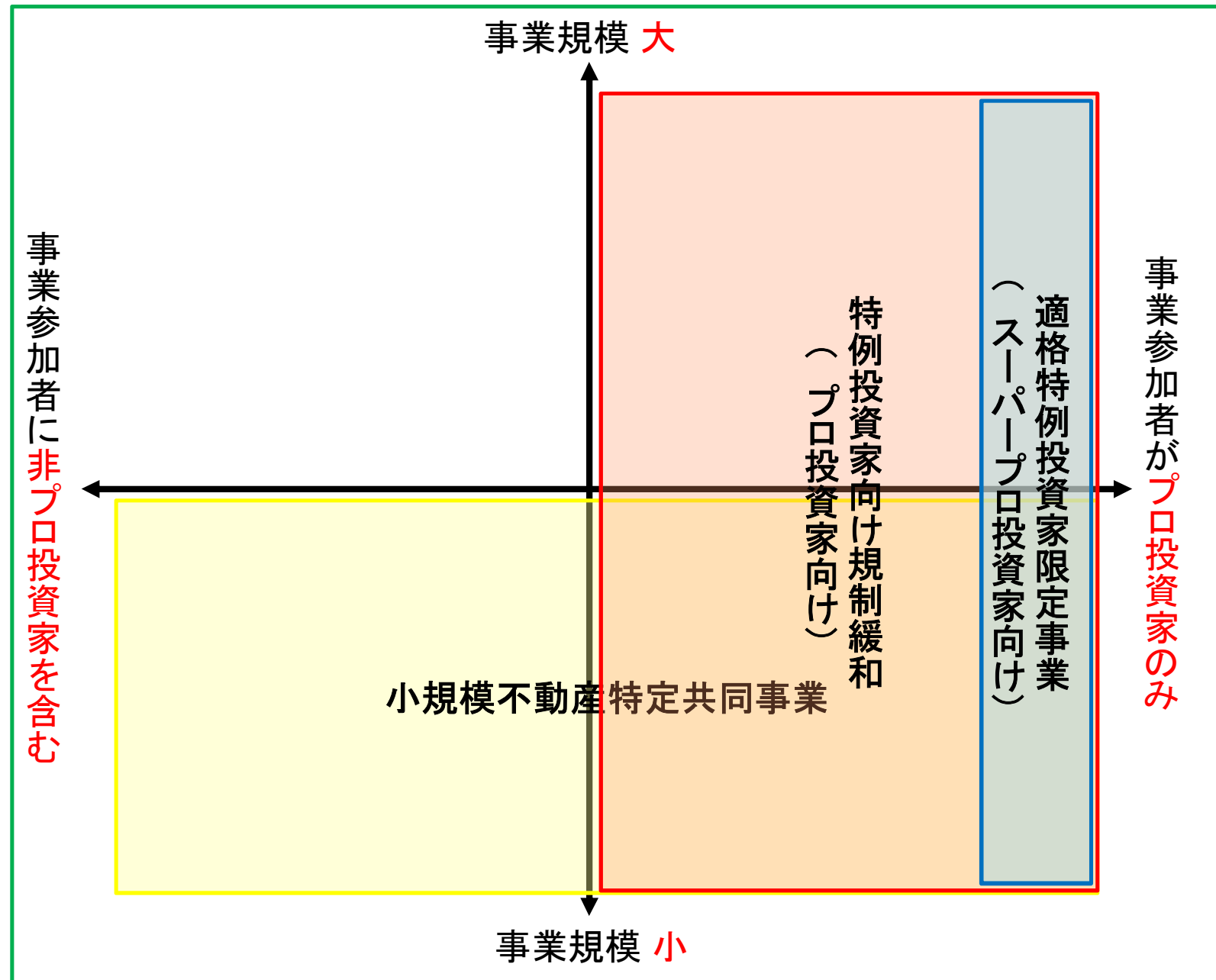
出典: 榊野経済研究所「国内クラウドファンディング市場に関する調査結果2016」

良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直し

- **プロ向け事業の規制の見直し**
 - ・ プロ投資家向け事業における**約款規制の廃止。**
 - ・ 機関投資家等スーパープロ投資家のみを事業参加者とする場合の**特例等の創設。**
- **特別目的会社を活用した事業における事業参加者の範囲の拡大**
 - ・ 一部のリスクの小さな事業(修繕等)における事業参加者の範囲を一般投資家まで拡大。

【目標・効果】

地方の小規模不動産の再生により地方創生を推進するとともに、成長分野での良質な不動産ストックの形成を推進し、都市の競争力の向上を図る。
(KPI) 地方の不動産会社等の新たな参入 800社(2017~2022年)
空き家・空き店舗等の再生による新たな投資 約500億円(2017~2022年)



- ・ 電子取引業務（クラウドファンディング）
- ・ 既存の不動産特定共同事業

既存の事業者類型

基本スキーム

1号事業者(許可)

2号事業者(許可)

特例事業スキーム

3号事業者(許可)

4号事業者(許可)

特例事業者(届出)

小規模事業のみを行う事業類型を創設

今般の改正で追加された事業者類型

小規模1号事業者(登録)

小規模2号事業者(登録)

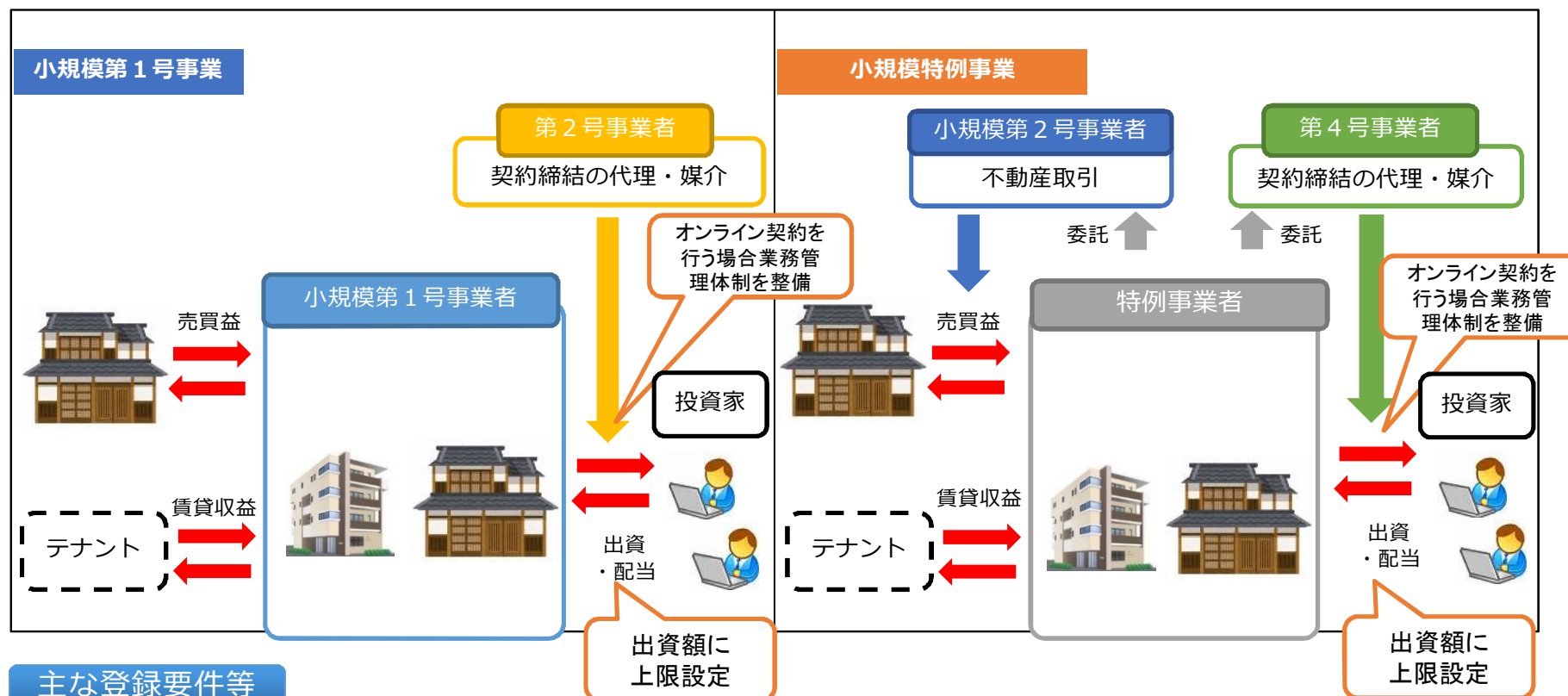
小規模特例事業者(届出)

適格特例投資家限定事業者(届出)

3. 小規模不動産特定共同事業の創設 について

小規模不動産特定共同事業の創設

< 小規模不動産特定共同事業（登録制） >

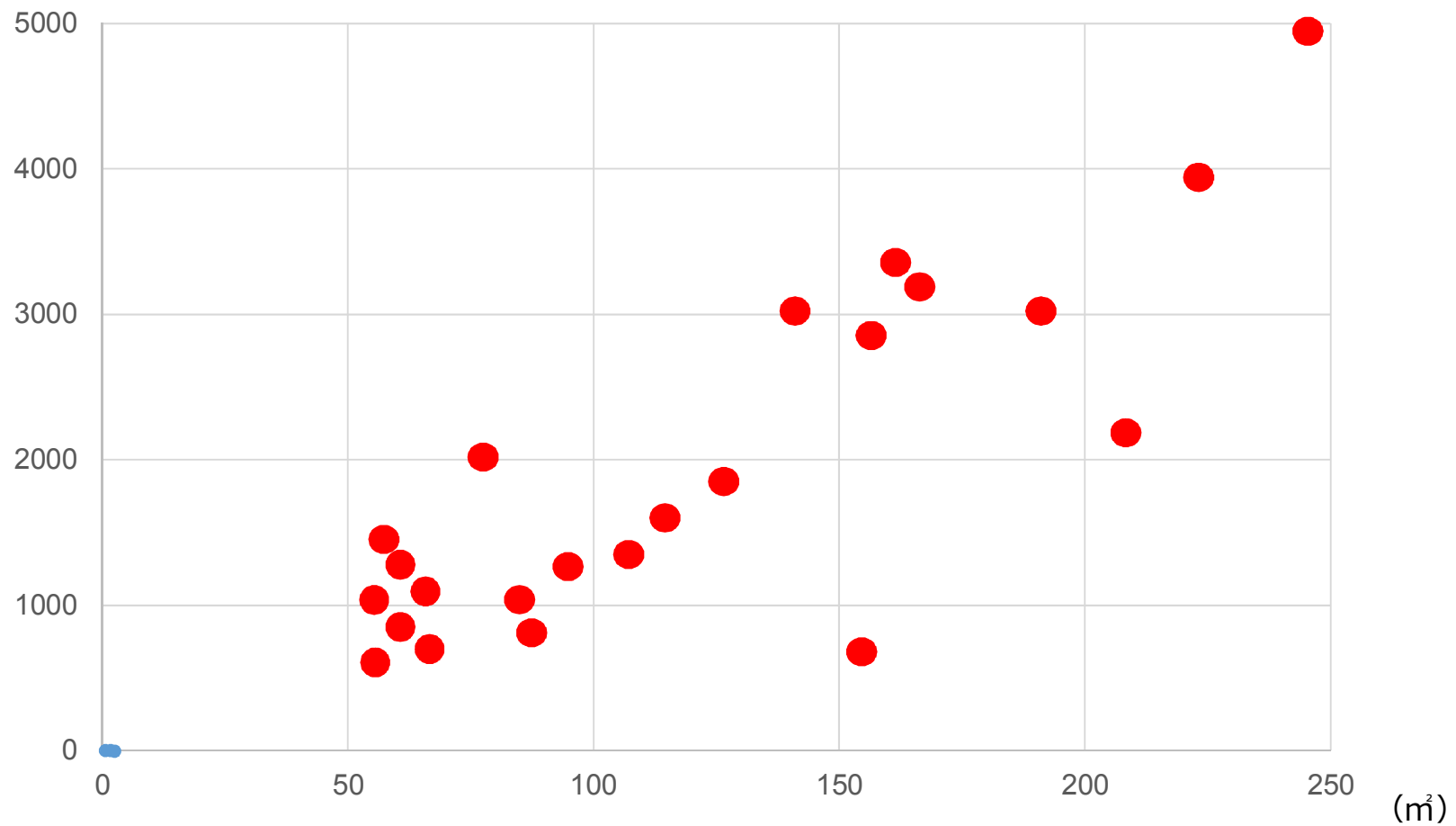


主な登録要件等

- 投資家一人あたりの出資額及び投資家からの出資総額がそれぞれ原則100万円、1億円を超えないこと
- 資本金（小規模第1号事業者：1000万円、小規模第2号事業者：1000万円）
- 純資産要件：純資産 $\geq$ （資本金 $\times$ 90/100）
- 宅建業の免許
- 事業を適確に遂行するために必要な財産的基礎、人的構成
- 基準を満たす契約約款（一般投資家を対象とする場合のみ）
- 事務所ごとの業務管理者配置（不特事業3年以上、登録証明事業（ARESマスター、ビル経営管理士、不動産コンサルティングマスター））
- 5年ごとの登録更新

○ 空き家等の改修工事費用は、約1,000万～5,000万円程度となっている。

(万円)



【出典】：「なるほど！『京町家の改修』～住みつづけるために～」：2003年1月（財団法人京都市景観・まちづくりセンター）

クラウドファンディングを活用した事業における改修費用

- クラウドファンディングを活用した古民家・旅館等の改修工事費用は、約1,000万～5,000万円程度となっている。

プロジェクト名	所在地	概 要	資金調達額	種別
温泉旅館座敷わらしファンド	岩手県 二戸市	火事で焼失した「座敷わらし」が出る観光名所旅館の再建	4,407万円	投資型
古民家活用おもてなしファンド	奈良県 明日香村	古民家を改修しゲストハウスを整備	約1,000万円（目標 1,500万円）※2015年3 月末時点	投資型
あまみ温泉南天苑	大阪府 河内長野市	有名建築家が手がけた旅館の離れの露天風呂付き客室への改装資金	1,500万円	投資型
旅館福松	神奈川県 厚木市	バリアフリー・ユニバーサルデザインに対応した宿への改修資金	1,685万円	投資型
伊根 油屋の舟屋「雅」	京都府 伊根町	～「舟屋」を活用した、カフェ・宿併設のオープン費用	840万円	投資型
南豆 ヴィレッジファンド	静岡県 下田市	伊豆下田市において新規に開業するブイヤベース専門店の開業とプライベートキャンプ場の拡張	3,000万円	投資型
大田原グリーン・ツーリズム	栃木県 大田原市	グリーン・ツーリズム事業の開発資金	1,149万円	投資型
徳山駅前和光ビルリノベーションファンド	山口県 周南市	徳山駅前の空きビルをリノベーション 市民交流拠点、商業複合施設として整備	150万円	投資型
ソダッテ阪神沿線新在家編	兵庫県 神戸市	新在家駅周辺の飲食店など整備 駅を中心とした新たなコミュニティの形成	1件当たり 100万円 ～950万円（計6件）	投資型

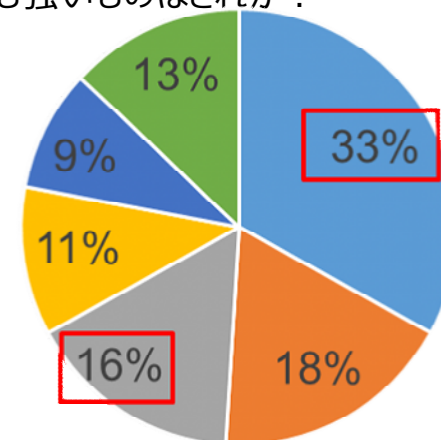
- 京町家証券化事業の例においては、投資家のうち **9 割以上** が同一府内か隣接府県に居住している。また、投資家の **約半数** が事業を応援したい、地域を良くしたいという理由を挙げており、収益性を投資の動機として挙げた者は 1 割に留まる。

京町家の保存・再生事業への出資者の居住地割合



■ 京都府 ■ 隣接府県 ■ 上記以外

出資を積極的に考えた理由として、最も強いものはどれか？

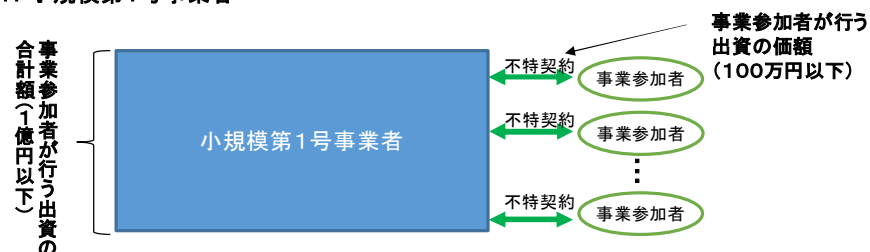


- 京町家の再生や保存に役立ちたかった
- 初めてのユニークな取り組みに参加してみたかった
- 京都を良くするために役立ちたかった
- 証券化手法に興味があった
- 3%の配当や1口10万円の投資金額など資金運用として魅力があった
- その他

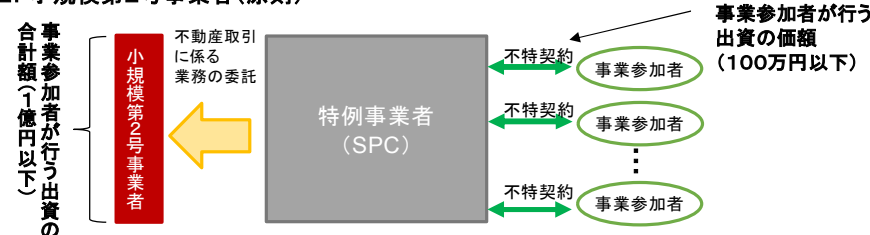
【出典】：「京町家証券化事業報告書—証券化の実際と今後の課題・展望—」：2007年5月（京町家証券化事業研究会）

小規模不動産特定共同事業の出資総額等について

1. 小規模第1号事業者

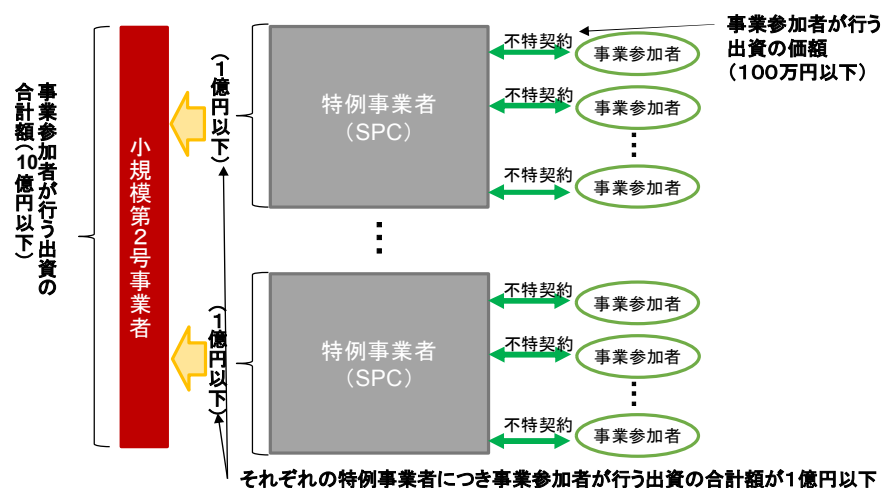


2. 小規模第2号事業者（原則）



3. 小規模第2号事業者

（不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務を委託する特例事業者が二以上あり、かつ、それぞれの特例事業者につき事業参加者が行う出資の合計額が1億円以下の場合）



原則、小規模不特事業者ごとに、

- ・事業参加者ごとの出資額 **100万円**
（特例投資家にあつては、1億円）
 - ・事業参加者の出資総額 **1億円**
（下記の場合を除く。）
- を上限とする。

小規模2号事業者が複数の特例事業者（SPC）から受託する場合には、各SPCごとに上記の出資額・出資総額の範囲を超えていなければ、合計10億円まで受託可能。

もともと、事実上の一の特例事業を合理的な理由なく複数の小規模特例事業に分け、小規模特例事業者ごとに不動産特定共同事業契約に基づく出資をさせること等により、上記の出資総額や事業参加者ごとの出資の価額を実質的に超える事業を行うことは、法の趣旨に鑑みて不適切であると考えられる。

小規模事業者の主な登録拒否事由

法人でない者

資本金の額が1000万円を満たしていない者

宅建業者でない者

純資産 $\geq$ (資本金の90%)を
満たしていない者

第1号事業者又は
第3号事業者である者

事務所に要件を満たす
業務管理者を置いていない者

電子取引業務を行おうとする場合に、
その体制が整備されていない者

約款の内容が政令の基準に適合しない者

適確に小規模不特事業を遂行するため
に必要な人的構成を有しない者

- ・コンプライアンス部門の責任者が定められ、法令その他の規則が遵守される体制が整っていること
- ・コンプライアンス部門の責任者が小規模不特事業の業務の担当部門の担当者・責任者を兼ねていないこと

適確に小規模不特事業を遂行するために
必要な財産的基礎を有しない者

- ・債権者にとって、いわゆる不良債権等に該当する借入金等の負債がないこと
- ・経営再建を目的とする金融支援(リスケ、金利減免等)を受けていないこと
- ・破産手続等を申立てていないこと
- ・破産手続等の途中でないこと
- ・直近の二期連続赤字を計上していないこと

小規模事業者に関する会計基準について

- 不動産特定共同事業者の許可申請の際に提出義務のある貸借対照表及び損益計算書又はこれらに代わる書面については、公認会計士又は監査法人の監査を受けたものでなければならない。



- 小規模不動産特定共同事業者の登録申請の際に提出義務のある貸借対照表及び損益計算書又はこれらに代わる書面については、「一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行」に基づくものでなければならないが、必ずしも「一般に公正妥当と認められる企業会計の基準」に準拠する必要はなく、登録申請者の属性に応じて、「中小企業の会計に関する指針」又は「中小企業の会計に関する基本要領」等に準拠して作成されていても差し支えない。

(注)

「中小企業の会計に関する指針」	「中小企業の会計に関する基本要領」
「とりわけ、会計参与設置会社が計算書類を作成する際には、本指針に拠ることが適当である。」とされ、また、「特例有限会社、合名会社、合資会社又は合同会社についても、本指針に拠ることが推奨される」とされている。	「中小企業の会計に関する指針と比べて簡便な会計処理をすることが適当と考えられる中小企業を対象」とするとされている。

小規模事業者に対する行為規制の概要

○不動産特定共同事業法

第50条 小規模不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をするに際し、その相手方に対し、当該不動産特定共同事業契約に基づき不動産特定共同事業を営む者が小規模不動産特定共同事業者であることその他主務省令で定める事項(※)を告げなければならない。

※事業参加者が行うことのできる出資の価額の上限額

2 第3章(第21条の2、第22条の2第2項及び第3項並びに第23条第2項及び第3項を除く。)並びに準用金融商品取引法第39条(第3項ただし書及び第5項を除く。)及び第40条の規定は、小規模不動産特定共同事業者が行う小規模不動産特定共同事業について準用する。(略)



不動産特定共同事業者に課せられる行為義務が基本的に準用されている。

小規模事業者に対する行為規制の一覧

第3章 業務	第5章第2節 業務
—	小規模事業者の告知 (第50条第1項)
信義誠実義務 (第14条第1項)	(第50条第2項で準用)
投機的取引の抑制(第14条第2項)	(第50条第2項で準用)
名義貸しの禁止(第15条)	(第50条第2項で準用)
標識の掲示(第16条第1項)	(第50条第2項で準用)
類似標識の禁止(第16条第2項)	(第50条第2項で準用)
業務管理者の設置(第17条第1項)	(第50条第2項で準用)
業務管理名簿の備置・供覧(第17条第2項)	(第50条第2項で準用)
事務所の是正(第17条第3項)	(第50条第2項で準用)
広告の時期の制限(第18条第1項)	(第50条第2項で準用)
契約形態・種別の明示(第18条第2項)	(第50条第2項で準用)
誇大表示の禁止(第18条第3項)	(第50条第2項で準用)
事業実施時期の制限(第19条)	(第50条第2項で準用)
勧誘における不実告知等の禁止(第20条第1項)	(第50条第2項で準用)
解除を妨げる不実告知の禁止(第20条第2項)	(第50条第2項で準用)
勧誘時の断定的判断の提供禁止(第21条第1項)	(第50条第2項で準用)
再勧誘の禁止(第21条第2項)	(第50条第2項で準用)
威圧による解除妨害の禁止(第21条第3項)	(第50条第2項で準用)
その他不当な勧誘・解除妨害の禁止 (第21条第4項)	(第50条第2項で準用)
損失補填の禁止(第21条の2、準用金商法第39条)	(第50条第2項で準用)
適合性の原則(第21条の2、 準用金商法第40条第1号)	(第50条第2項で準用)
該当してはならない業務運営状況 (第21条の2、準用金商法第40条第2号)	(第50条第2項で準用)
金銭等の貸付けの禁止(第22条)	(第50条第2項で準用)
約款に基づかない契約の告知(第22条の2第1項)	(第50条第2項で準用)
約款に基づかない契約の告知(代理) (第22条の2第2項)	—

第3章 業務	第5章第2節 業務
小規模事業の告知(第22条の2第3項)	—
約款に基づく契約締結(第23条第1項)	(第50条第2項で準用)
委託者等の約款(第23条第2項)	—
代理する小規模事業者の約款(第23条第3項)	—
成立前の書面の交付(第24条第1項)	(第50条第2項で準用)
業務管理者による記名押印(第24条第2項)	(第50条第2項で準用)
電子的方法による書面交付(第24条第3項)	(第50条第2項で準用)
成立時の書面の交付(第25条第1項)	(第50条第2項で準用)
業務管理者による記名押印 (第24条第2項)の準用(第25条第2項)	(第50条第2項で準用)
電子的方法による書面交付(第24条第3項) の準用(第25条第3項)	(第50条第2項で準用)
書面による解除(第26条第1項)	(第50条第2項で準用)
解除の効力発生時期(第26条第2項)	(第50条第2項で準用)
損害賠償特約の無効(第26条第3項)	(第50条第2項で準用)
自己取引の禁止(第26条の2)	(第50条第2項で準用)
特例事業の再委託の禁止(第26条の3)	(第50条第2項で準用)
財産の分別管理(第27条)	(第50条第2項で準用)
財産管理状況の説明(第28条第1項)	(第50条第2項で準用)
財産管理状況報告書の交付(第28条第2項))	(第50条第2項で準用)
業務管理者の記名押印(第28条第3項)	(第50条第2項で準用)
電子的方法による書面交付(第24条第3項)の準用 (第28条第4項)	(第50条第2項で準用)
書類の閲覧(第29条)	(第50条第2項で準用)
事業参加者名簿の作成・保存(第30条第1項)	(第50条第2項で準用)
事業参加者名簿の閲覧(第30条第2項)	(第50条第2項で準用)
秘密を守る義務(第31条第1項)	(第50条第2項で準用)
業務上知り得た秘密の提供禁止(第31条第2項)	(第50条第2項で準用)
電子取引業務の特則(第31条の2)	(第50条第2項で準用)

- 不動産特定共同事業者は許可等に係る約款に基づいて契約を締結しなければならない。約款を変更するときは認可が必要。
- 今般の省令改正により、一部の記載事項の合理化・適正化を予定。
- (一社)不動産証券化協会及び(株)価値総合研究所より、新たなモデル約款が公表される予定。

不動産共同事業契約約款に基づいて契約※

- ・約款は、許可・登録申請書時に、政省令で定める基準に適合しているかどうかを審査
- ・約款の内容が変更等された場合には、変更の認可を受けなければならない



不特事業者

不動産特定共同事業契約

事業参加者

※特例投資家(プロ投資家)のみを相手方とする場合には、適用除外



賃料等
の収入



出資



配当



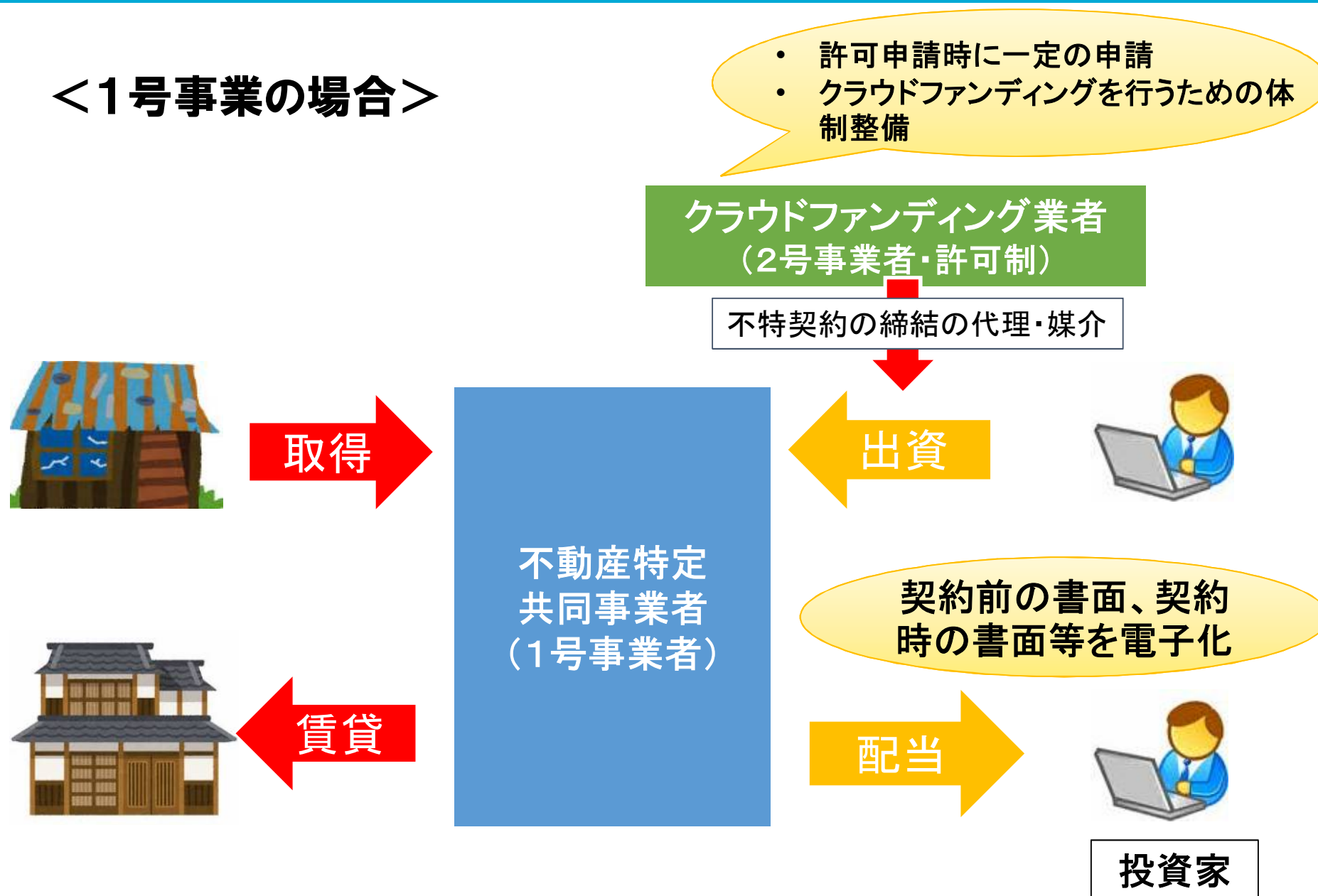
空き家・空き店舗等の再生を通じた
地方創生事業の展開を加速

- 志ある資金による地方創生事業への参画が容易になる

4. クラウドファンディングに対応した 環境整備について

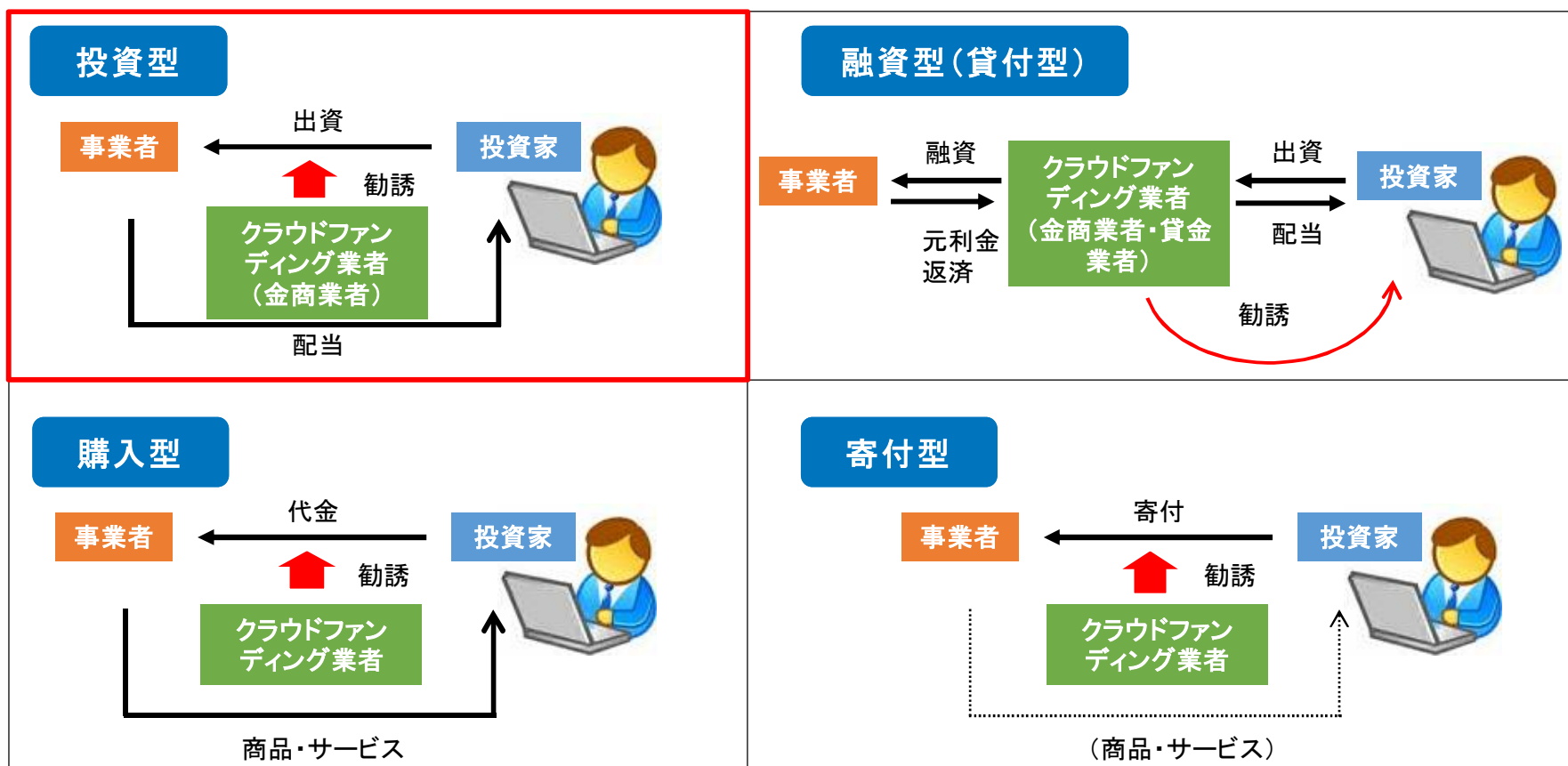
クラウドファンディングへの対応

<1号事業の場合>



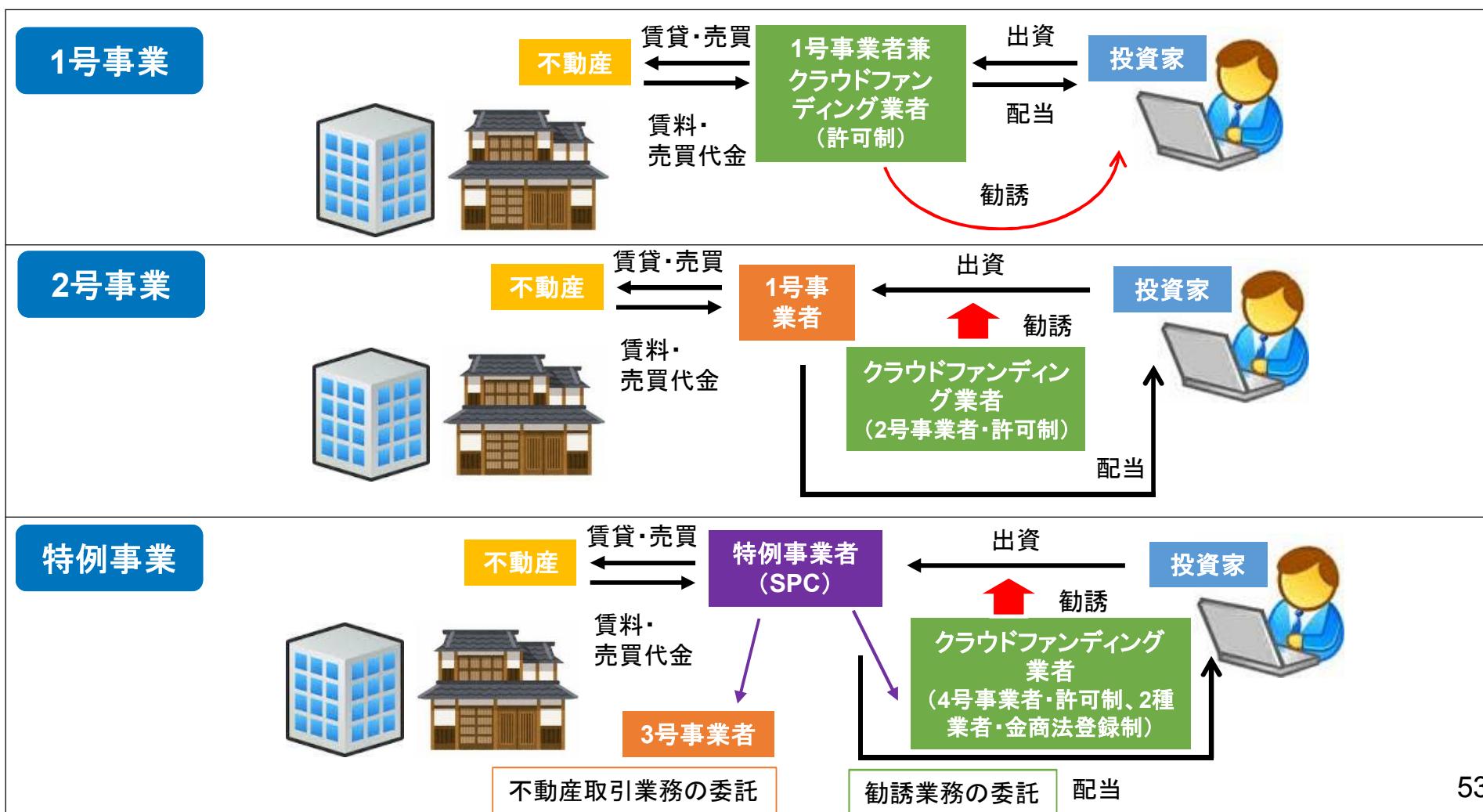
クラウドファンディングの種類

- 投資型については、不動産の売買・賃貸を行う場合には、不動産特定共同事業法の規制対象となるが、現行制度は、クラウドファンディングに対応していない。
- 投資型及び融資型（貸付型）の勧誘を行う場合には、金融商品取引業の登録が必要。取り扱う出資の種類に応じて、第一種金融商品取引業（株式等）、第二種金融商品取引業（匿名組合出資等）に分類される。
- 購入型、寄付型については、現時点で特段、規制する法律はない。



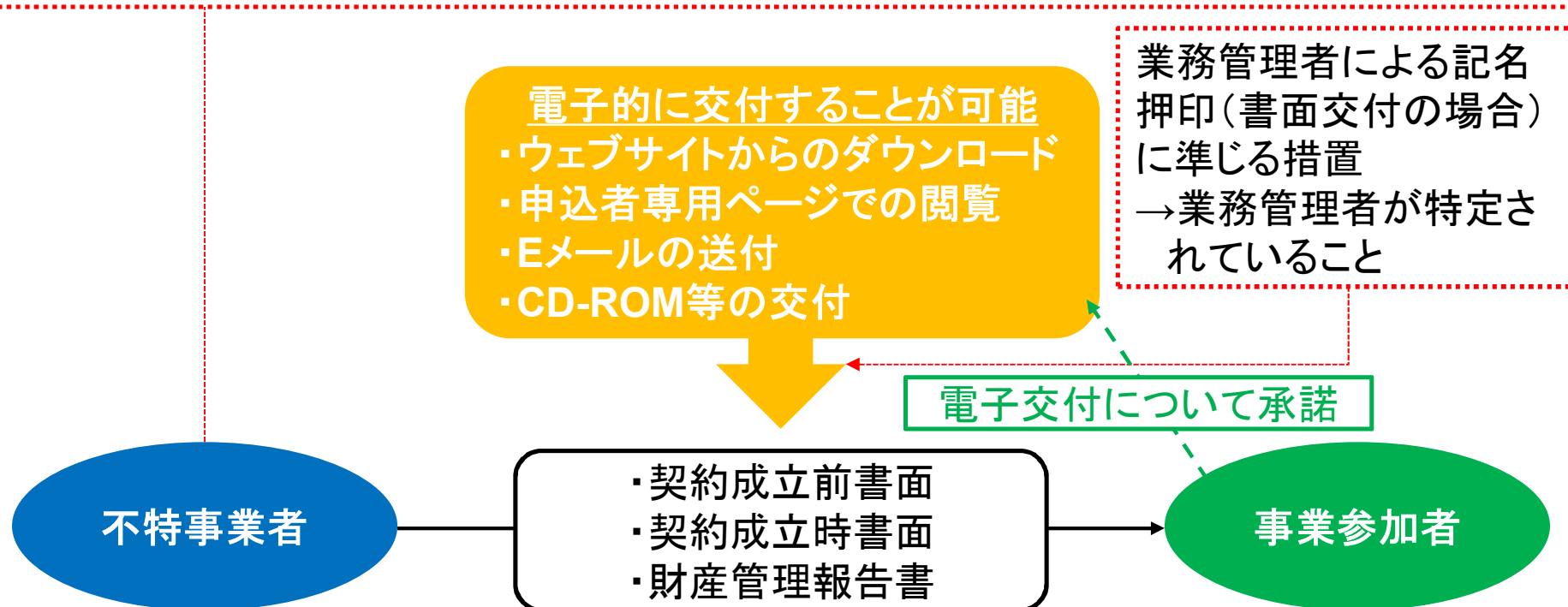
不特事業に該当するクラウドファンディングの類型

- 不動産特定共同事業に該当する投資型クラウドファンディングの類型は以下の3とおり。
- ① 1号事業者が自らインターネット上で投資家を勧誘する場合
 - ② 1号事業者が2号事業者(クラウドファンディング業者)に投資家の勧誘を委託する場合
 - ③ 特例事業において、4号事業者(クラウドファンディング業者)に投資家の勧誘を委託する場合



電子取引業務のイメージ

- 商号又は名称、許可・登録番号、代表者・業務管理者の氏名、本店等の所在地等を**コンピュータ画面上で見えやすい箇所に明瞭かつ正確に表示**しなければならない。
- 電子取引業務を適確に遂行するための**業務管理体制を整備**しなければならない。
- 電子取引業務を行う者は、相手方又は事業参加者の**判断に重要な影響を与えるものについて、事業の期間中、閲覧できる状態**に置かななければならない。
- 電子取引業務により金銭の預託を受ける**2号・4号事業者**については、信託会社等への**信託による分別管理**をしなければならない。



- ① 不動産特定共同事業に係る電子情報処理組織の管理を十分に行うための措置がとられていること。
- ② 不動産特定共同事業者等の財務状況、事業計画の内容及び資金使途その他電子取引業務の対象とすることの適否の判断に資する事項の適切な審査を行うための措置がとられていること。
- ③ 事業参加者がクーリング・オフを行うことができることを確認するための措置がとられていること。
- ④ 不動産特定共同事業契約を締結した後に、不動産特定共同事業者等が事業参加者に対して不動産特定共同事業の状況について定期的に適切な情報を提供することを確保するための措置がとられていること。

法第26条（書面による解除）

事業参加者は、その締結した不動産特定共同事業契約について前条第1項の書面を受領した日から起算して8日を経過するまでの間、書面により当該不動産特定共同事業契約の解除をすることができる。

2 前項の解除は、その解除をする旨の書面を発した時に、その効力を生ずる。

3 第1項の規定による解除があった場合には、当該不動産特定共同事業者は、その解除に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することができない。

4 前三項の規定に反する特約で事業参加者に不利なものは、無効とする。

電磁的方法による提供が行われた場合の「書面を受領した日」

→次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める日

(1) 電子メールの送付やファイルのダウンロード・閲覧の方法による場合 当該書面に記載すべき事項が事業参加者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルへ記録された日

(2) CD-ROM等を交付する方法による場合 ファイルを受領した日

5. 良質な不動産ストックの形成を 推進するための規制の見直しについて

良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直し 国土交通省

プロ投資家向けの規制の見直し(銀行、保険会社、投資法人、上場会社、一定規模以上の株式会社等)

現行制度

- ・ プロ投資家のみを相手とする場合でも、**許可を受けた約款に基づく契約締結義務**。
- ・ 約款を**追加・変更する場合は認可**が必要。



改正後

- ・ **プロ投資家のみを相手とする場合**に、約款に基づく契約締結義務を**適用除外**

※ 金融商品取引法では約款規制はない。

スーパープロ投資家向けの規制の見直し(銀行、保険会社、投資法人等)

現行制度

- ・ スーパープロ投資家のみを相手として事業を行う場合も**許可が必要**。

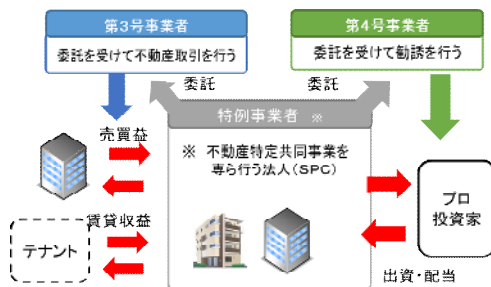


改正後

- ・ **スーパープロ投資家のみを相手とする場合**、許可を不要とし、**届出**のみで事業を行うことができることとする。

※ 金融商品取引法でもスーパープロ投資家等を相手とする場合届出のみで業務が可能。

SPC型の事業における参加者の拡大



	現行制度
プロ投資家	○
一般投資家	×



改正後	
リスクの小さな事業※	その他の事業
○	○
○	×

※ 工事費が一定額未満の建物の増改築、修繕等を想定

一般投資家が参加できる特例事業の範囲

【一般投資家の事業参加の可否】

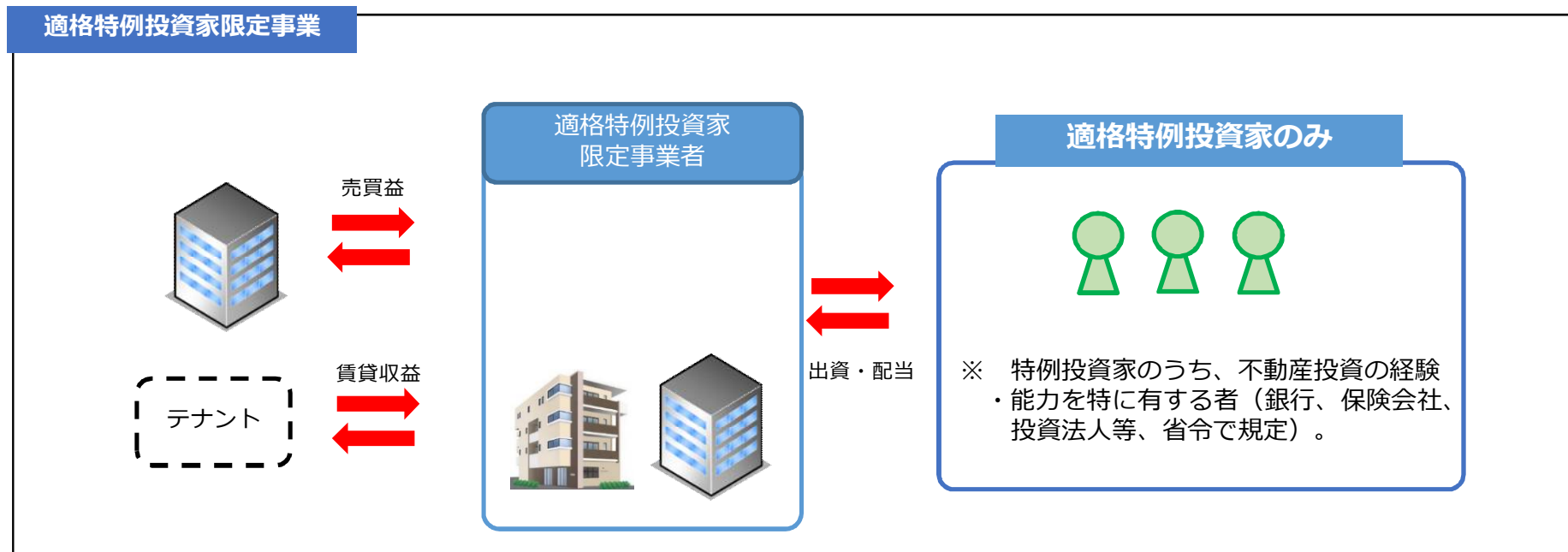
- 改正法では、いわゆる「新築」「建て替え」「大規模な修繕」などテナントの入れ替えがあるような高リスクな事業に係る特例事業には、一般投資家は参加できないこととしている。
- この高リスクな事業については、不動産特定共同事業契約に係る工事の費用が、対象不動産の価格の1割に相当する額を超えるものとする。
- ただし、小規模特例事業の場合にあっては、1億円を超える工事を含む事業には一般投資家は参加できないこととする。

	一般投資家が参加できる事業の工事(※1)の費用の上限
特例事業 (小規模を除く)	対象不動産の価格(※2)の1割
小規模特例事業	1億円

※1 宅地造成及び建物の新築・増築・改築・移転・修繕・模様替をいう。

※2 鑑定評価額、公示価格、路線価、販売公表価格等の公正な価格をいう。

<適格特例投資家限定事業者（届出制）>



主な要件

- 宅建業の免許（※不動産取引に係る業務の全てを宅建業者に委託する場合は不要。）
- 不動産特定共同事業の許可に係る欠格事由（行政処分を受けた者等）に該当しないこと

適格特例投資家の範囲

特例投資家(プロ投資家)(不特法)

適格特例投資家(不特法) (スーパープロ投資家)

適格機関投資家(金商法)

- ・ 金融商品取引業者(投資運用業・第一種金融商品取引業)
- ・ 銀行、信用金庫等の預金等取扱機関、外国金融機関等
- ・ 信託会社、外国信託会社
- ・ 投資法人、外国投資法人
- ・ 保険会社、外国保険会社
- ・ 民間都市開発推進機構
- ・ 地域経済活性化支援機構(REVIC)
- ・ 年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)
- ・ 企業年金連合会、金融庁長官に届出を行った資産100億円以上の年金基金及び外国年金基金
- ・ 届出を行った特定資産に10億円以上の有価証券が含まれる特定目的会社(TMK)
- ・ 投資事業有限責任組合(LPS)
- ・ 届出を行った有価証券等残高10億円以上の法人(宅建業の免許を有するものに限る。)

- ・ 不動産特定共同事業者
- ・ 認可宅建業者(リートの運用会社等)
- ・ スーパープロ投資家のみで組成される有限責任事業組合(LLP)
- ・ 不動産投資顧問業者(総合)

特定投資家(金商法)

- ・ 財政融資資金の管理・運用者
- ・ 東日本大震災事業者再生支援機構
- ・ 外国政府等
- ・ 届出を行った銀行法施行規則第17条の3第2項第12号に掲げる業務を目的とする株式会社
- ・ 短資業者
- ・ 届出を行った有価証券残高10億円以上の法人
- ・ 届出を行った有価証券残高10億円以上の個人(口座開設後1年経過)

- ・ 国
- ・ 日本銀行
- ・ 特殊法人・独立行政法人等
- ・ 特定目的会社(TMK)
- ・ 投資者保護基金
- ・ 預金保険機構・貯金保険機構
- ・ 保険契約者保護機構
- ・ 上場会社
- ・ 資本金5億円以上の株式会社
- ・ 適格機関投資家以外の金融商品取引業者(法人のみ)
- ・ 適格機関投資家等特例業務届出者(法人のみ)
- ・ 外国法人
- ・ 特定投資家へ移行した個人(保有する投資性金融資産3億円以上、証券口座開設後1年経過)
- ・ 特定投資家へ移行した法人

- ・ 特例事業者へ不動産を売却等した者(不動産投資顧問業者との契約を締結している者に限る。)
- ・ 不動産投資顧問業者(一般)

適格特例投資家限定事業者に対する行為規制と監督

許可事業者	届出事業者
—	
信義誠実義務（第14条第1項）	第60条で適用
投機的取引の抑制（第14条第2項）	第60条で適用
名義貸しの禁止（第15条）	第60条で適用
損失補填の禁止（第21条の2、準用 金商法第39条）	第60条で適用
財産の分別管理（第27条）	第60条で適用
財産管理状況の説明（第28条第1 項）	第60条で適用
書類の閲覧（第29条）	第60条で適用
事業参加者名簿の作成・保存（第30 条）	第60条で適用
事業参加者名簿の閲覧（第31条）	第60条で適用
秘密を守る義務（第31条第1項）	第60条で適用
業務上知り得た秘密の提供禁止 （第31条第2項）	第60条で適用

許可事業者	届出事業者
帳簿書類の作成・保存（第32条）	帳簿書類の作成・保存（第61条第1項）
事業報告書の提出（第33条）	事業報告書の提出（第61条第2項）
許可権者による指示 （第34条第1項）	大臣による指示（第61条第5項）
—	措置命令（第61条第3項）
—	適格特例投資家限定事業に該当しな くなったときの届出（第61条第4項）
都道府県知事による指示（第34条 第2項）	—
処分の通知（第34条第3項）	—
許可権者による業務停止命令（第 35条第1項）	大臣による業務停止命令（第61条第6 項）
都道府県知事による業務停止命令 （第35条第2項）	—
第34条第3項の準用（処分の通知）	—
許可の取消し（第36条）	業務廃止命令（第61条第8項）
—	聴聞（第61条第9項）
許可権者による業務管理者の解任 命令（第37条第1項）	—
都道府県知事による業務管理者の 解任命令（第37条第2項）	—
第34条第3項（処分の通知）及び第 1項後段 （再選任禁止）の準用（第37条第3 項）	—
監督処分公告（第38条）	監督処分公告（第61条第10項）
指導等（第39条）	指導等（第39条）
立入検査等 （第40条第1項～第3項）	立入検査等（第40条第1項～第3項）

6. その他

犯罪収益移転防止法の概要について

犯罪収益移転防止法の概要

犯罪収益移転防止法とは

犯罪による収益が組織的な犯罪を助長するために使用されるとともに、犯罪による収益が移転して事業活動に用いられることにより健全な経済活動に重大な悪影響を与えること等から、犯罪による収益の移転の防止を図り、国民生活の安全と平穏を確保するとともに、経済活動の健全な発展に寄与することを目的として制定されたものです。

犯罪収益移転防止法上の義務

「特定事業者」として位置付けられた不動産特定共同事業者を含む全46の事業者は、特定取引を行う際に本人確認を実施すべきこと等が義務付けられています。

法第4条 取引時確認の実施

特定取引を行う際は、顧客の「本人特定事項」等の確認が必要です。顧客が個人の場合は、本人特定事項（氏名・住居・生年月日）、取引目的及び職業を、顧客が法人の場合は、本人特定事項（名称・本店等所在地）、取引目的、事業内容及び実質的支配者を確認する必要があります。この本人特定事項については、運転免許証や登記事項証明書等の公的証明書の原本提示を受けるなどの方法によって確認しなければなりません。

法第6条 確認記録の作成・保存

取引時確認を実施した場合に作成し、7年間保存することが義務付けられています。本人特定事項や取引時確認を実施するためにとった措置等を記録します。

法第7条 取引記録の作成・保存

特定業務に係る取引を行った場合に作成し、7年間保存することが義務付けられています。確認記録を検索するための事項や、取引の日付・種類・額等を記載します。

法第8条 疑わしい取引の届出

特定業務において収受した財産が犯罪による収益である疑いがあると認められる場合等には、速やかに、免許行政庁に対して「疑わしい取引の届出」を行わなければなりません。

特定事業者

金融機関等

ファイナンスリース事業者

クレジットカード事業者

宅地建物取引業者

不動産特定共同事業者

宝石・貴金属等取扱事業者

郵便物受取サービス業者、
電話受付代行業者、
電話転送サービス事業者

弁護士・弁護士法人

司法書士・司法書士法人

行政書士・行政書士法人

公認会計士・監査法人

税理士・税理士法人

特定取引

不動産特定共同事業契約の締結
又はその代理若しくは媒介

(2017年)

6月2日 改正法の公布

8月14日 政令の公布

10月13日～10月29日 省令・「監督にあたっての留意事項」パブリックコメント

10月13日～11月27日 全国説明会

12月1日 法の施行

不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の創設・拡充等 (登録免許税・不動産取得税)

不動産特定共同事業を活用した民間不動産投資を一層推進するため、特例事業者が取得する不動産に係る現行の特例措置を拡充の上、2年間延長するとともに、新たに創設する小規模不動産特定共同事業(仮称)等において取得される不動産に係る特例措置を創設する。

施策の背景

地域活性化及び都市機能の向上を図り、またデフレからの脱却を完全なものとするため、不動産特定共同事業法の仕組みを一層活用し、さらなる民間不動産投資を誘発することが必要

- 不動産特定共同事業の活用ニーズの拡大
(例)リノベーションによる介護・宿泊施設等の整備、公的不動産を活用した事業への拡大
⇒ 地方都市での耐震化の促進等を加速することが必要
- 地方創生等のための新たな不動産投資ニーズへの対応
(例)増加する空き家・空き店舗の再生、迅速な投資判断を求める投資家
⇒ 小口投資の活用、スピードアップ等新たなニーズに対応した新たな仕組みが必要

＜地方都市での活用例＞

石川県小松駅前百貨店跡地にホテル、子育て支援施設、公立大学等を含む複合施設を開発するもの。

＜空き家等再生の例＞

奈良県明日香村の古民家を宿泊施設に改装したもの。インターネットを通じた小口投資により資金調達を行った。



(出典)ミュージックセキュリティーズ(株) セキュリティHP

○日本再興戦略2016(H28.6.2閣議決定)

「不動産について流動化を通じた有効活用を図るため、今後ニーズの増加が見込まれる観光や介護等の分野における不動産の供給を促進するとともに、クラウドファンディング等の小口資金による空き家・空き店舗の再生、(中略)に必要な法改正等を一体的に行い、2020年頃までにリート等の資産総額を約30兆円に倍増することを目指す。」

要望の結果

特例措置の内容

不動産特定共同事業法上の特例事業者が取得する不動産について以下の措置を講じる。

【登録免許税】税率軽減(移転登記：2%→1.3%、保存登記：0.4%→0.3%)

【不動産取得税】課税標準から1/2控除

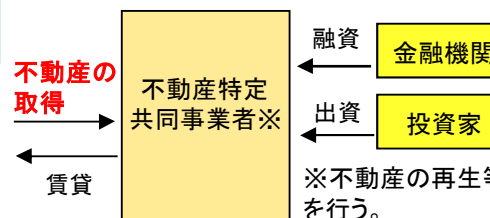
結果

- 現行の措置を**2年間(平成29年4月1日～平成31年3月31日)延長**するとともに、以下の**要件の見直しを行う**。
・「特定建築物(特定家屋)」の定義の見直し(耐震基準の追加)
- 新たに創設する事業において取得される不動産に係る**特例措置を創設**する。
・小規模不動産特定共同事業(仮称)※1
・限定された投資家のみを事業参加者とする不動産特定共同事業※2

取得に係る税負担の軽減



＜不動産特定共同事業の概要＞



※1 出資総額1億円以下等、一定規模以下とする予定

※2 届出のみにより事業実施を可能とする予定

小規模不動産特定共同事業

- 小規模不動産特定共同事業者、小規模特例事業者のいずれについても登録免許税及び不動産取得税の軽減措置が新設された。
- 軽減措置の概要は主旨特例事業者と同様。ただし、小規模固有の点を考慮した要件となっている。
- 登録免許税の軽減対象は建物のみ。
- 不動産取得税は軽減対象は増築等の場合のみ。

適格特例投資家限定事業

- 適格特例投資家限定事業のうち一定のものについて、登録免許税及び不動産取得税の軽減措置が新設された。
- 軽減措置の概要は特例事業者と同様。

小規模事業に係る軽減特例措置の要件概要

新築又は改築の場合	
登録免許税	不動産取得税
小規模不動産特定共同事業者or小規模特例事業者	—
建物のみが対象	—
任意組合型又は匿名組合型	—
不動産特定共同事業契約に以下の事項が規定されていること ・不特契約締結後に対象不動産を取得すること ・土地or既存建物の取得後2年以内に特例建築物の新築等に着手すること ・一定の者からの特例事業者への出資が2分の1を超えないこと(予定)	—
建築後使用されたことのある建築物であること	—
<特例建築物> 用途が以下のいずれかである建築物 住宅、事務所、店舗、旅館、ホテル、料理店、駐車場、学校、病院、介護施設、図書館、博物館、会館、公会堂、劇場、映画館、遊技場、倉庫	—

小規模事業に係る軽減特例措置の要件概要

増築、修繕又は模様替えの場合	
登録免許税	不動産取得税
小規模不動産特定共同事業者or小規模特例事業者	
建物のみが対象	土地及び建物
任意組合型又は匿名組合型	匿名組合型
不動産特定共同事業契約に以下の事項が規定されていること ・不特契約締結後に対象不動産を取得すること ・土地の取得後2年以内に特定建築物の新築等に着手すること ・一定の者からの特例事業者への出資が2分の1を超えないこと(予定)	
増築等の費用が、300万円以上であること	昭和57年1月1日前に新築された家屋であること
借地でも可	
<特例建築物> 用途が以下のいずれかである建築物 住宅、事務所、店舗、旅館、ホテル、料理店、駐車場、学校、病院、介護施設、図書館、博物館、会館、公会堂、劇場、映画館、遊技場、倉庫	<特定家屋> 用途が以下のいずれかである家屋 住宅、事務所、店舗、旅館、ホテル、料理店、駐車場、学校、病院、介護施設、図書館、博物館、会館、公会堂、劇場、映画館、遊技場、倉庫

背景・課題

- 地域の不動産業者によるクラウドファンディング等を活用した空き家・空き店舗等の遊休不動産の再生を促進するため、平成29年6月2日に公布された改正不動産特定共同事業法にて小規模不動産特定共同事業が創設された。
- **参入意欲がある地域の不動産業者は、金融、IT等のノウハウが乏しいことが多く、また、不動産オーナーやまちづくり、公的不動産の活用に取り組む地方公共団体、地域金融機関、IT企業、地域活性化に取り組む者等の連携が必要。**
- 同制度を活用したより効果的・効率的な地方創生を図るためには、事業関係者の連携強化により、**地域の事業化ニーズを掘り起こして民間資金の円滑な供給を図り、新たな地域民間プロジェクトの立ち上げを加速する場の形成等を促進することが必要。**

施策の概要

○地域プラットフォームの開催支援
・各分野の専門家によるセミナーの開催等、地域の関係者の連携強化を図る場の形成促進

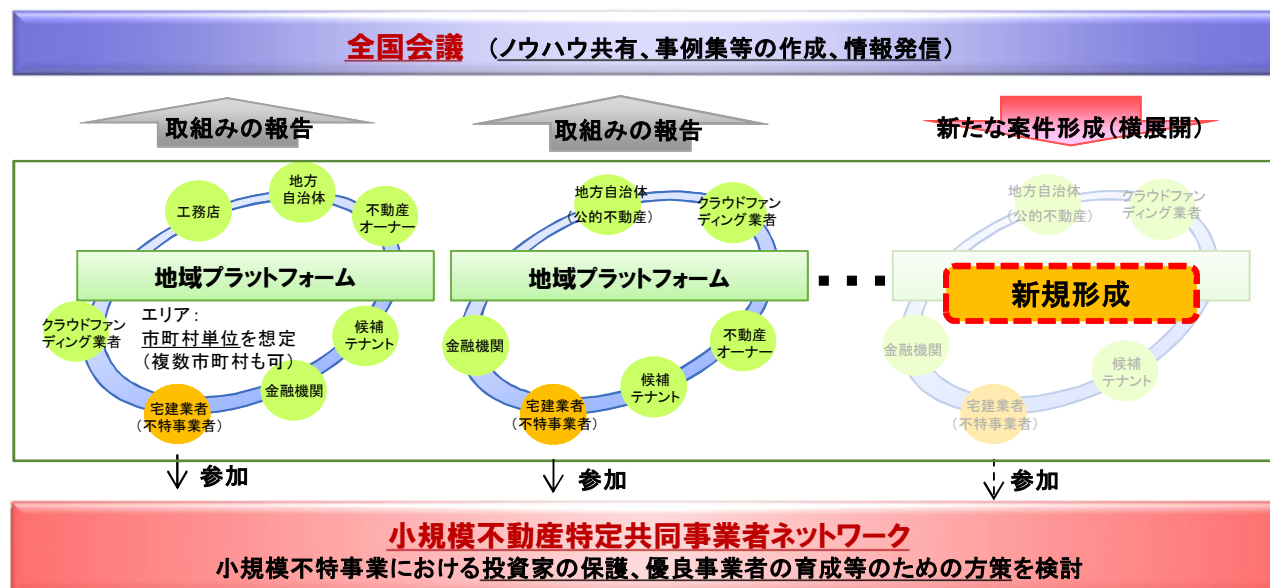
○各地域プラットフォームの代表者等

からなる全国会議の開催支援

・各地域の取組みやノウハウの共有、事例集の作成等を通じて、全国へ情報発信・横展開するための仕組みの構築

○小規模不動産特定共同事業者ネットワークの形成支援

・小規模不動産特定共同事業に係るルール策定や優良事業者の認定等の投資家保護・優良事業者育成等のための方策を検討する場の形成促進



- 空き家・空き店舗等を再生する先進地域を創出
- 優良な小規模不特事業者のネットワーク化
- ネットワークを通じた事業者等からのフィードバック等

他地域への横展開による全国的な普及
投資家保護や優良事業者の育成、制度の活用を自律的に推進
現場での課題等の実態をより反映した制度運用を図る(モデル約款、実務手引書の改訂等)

○申請書の提出先

- ・大臣許可・登録を受けようとする場合
→主たる事務所が設置される国土交通省地方整備局等
- ・都道府県知事許可・登録を受けようとする場合
→事務所が設置される都道府県

○改正法の内容に関するお問い合わせ先

国土交通省 土地・建設産業局

不動産市場整備課 不動産投資市場整備室

03-5253-8289